

Universidade Brasil
Campus de Fernandópolis

ANDRÉ LUÍS HERRERA

LOTEAMENTO JARDIM DOS YPÊS: CONSONÂNCIA E DISSONÂNCIA
DA LEI MUNICIPAL DO PARCELAMENTO DO SOLO

YPÊS GARDEN ALLOTMENT: CONSONANCES AND DISSONANCES OF THE
MUNICIPAL LAW OF THE SOIL PARCELMENT AND ITS IRREGULARITIES

Fernandópolis, SP
2018

André Luís Herrera

LOTEAMENTO JARDIM DOS YPÊS: CONSONÂNCIA E DISSONÂNCIA DA LEI
MUNICIPAL DO PARCELAMENTO DO SOLO

Orientadora: Profa. Dra Käthery Brennecke

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Ciências Ambientais da Universidade Brasil, como complementação dos créditos necessários para obtenção do título de Mestre em Ciências Ambientais.

Fernandópolis, SP

2018

FICHA CATALOGRÁFICA

H482l Herrera, André Luís
Loteamento Jardim dos Ypês: consonância e dissonância da lei municipal de parcelamento do solo / André Luís Herrera – Fernandópolis, 2018.
88f. : il. ; 29,5cm.

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Ciências Ambientais, da Universidade de Brasil, como complementação dos créditos necessários para obtenção do título de Mestre em Ciências Ambientais.
Orientadora: Prof^a Dra. Käthery Brennecke

1. Área verde. 2. Área institucional. 3. Votuporanga.
I. Título.

CDD 344.81046

Termo de Autorização

Para Publicação de Dissertações e Teses no Formato Eletrônico na Página WWW do Respeetivo Programa da Universidade Brasil e no Banco de Teses da CAPES

Na qualidade de titular(es) dos direitos de autor da publicação, e de acordo com a Portaria CAPES no. 13, de 15 de fevereiro de 2006, autorizo(amos) a Universidade Brasil a disponibilizar através do site <http://www.universidadebrasil.edu.br>, na página do respectivo Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu*, bem como no Banco de Dissertações e Teses da CAPES, através do site <http://bancodeteses.capes.gov.br>, a versão digital do texto integral da Dissertação/Tese abaixo citada, para fins de leitura, impressão e/ou download, a título de divulgação da produção científica brasileira.

A utilização do conteúdo deste texto, exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, fica condicionada à citação da fonte.

Título do Trabalho: "LOTEAMENTO JARDIM DOS YPÊS: CONSONÂNCIA E DISSONÂNCIA DA LEI MUNICIPAL DO PARCELAMENTO DO SOLO"

Autor(es):

Discente: André Luís Herrera

Assinatura: 

Orientador: Káthery Brennecke

Assinatura: 

Data: 28/março/2018



TERMO DE APROVAÇÃO

ANDRÉ LUÍS HERRERA

**LOTEAMENTO JARDIM DOS YPÊS: CONSONÂNCIA E DISSONÂNCIA DA
LEI MUNICIPAL DO PARCELAMENTO DO SOLO**

Dissertação aprovada como requisito parcial para obtenção do título de Mestre no Programa de Pós-Graduação em Ciências Ambientais da Universidade Brasil, pela seguinte banca examinadora:



Prof(a). Dr(a) Káthery Brennecke (Presidente)



Prof(a). Dr(a). Cristina Veloso de Castro (Universidade Brasil)



Prof(a). Dr(a). Osvaldo Gastaldon (UNIFEV)

Fernandópolis, 28 de março de 2018.

Presidente da Banca Prof(a). Dr(a). Káthery Brennecke

DEDICATÓRIA

À minha mãe Therezinha Galo Herrera, professora primária, hoje desencarnada, que me ensinou as primeiras letras.

Ao meu pai Bildo Herrera, que me ensinou retidão e hoje é meu curatelado.

A minha esposa, que sempre me conduziu para frente.

E, em especial, a meu filho amado Victor Mitleton Herrera, que, apesar de sua jovialidade, me ensina todos os dias o que é amor.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, à Professora Dra Käthery Brennecke, que, mesmo tendo declarado não conhecer direito, me ensinou muito sobre o tema, fez colocações dignas de uma verdadeira orientadora.

A Universidade Brasil – *campus* de Fernandópolis, que me propiciou conhecimento, na pessoa do professor Dr. Vanzela, simples, mas sempre objetivo.

Como não falar da Ecreziana? Competente para conosco, cordial e sempre com um sorriso na alma que nos cativa. Parabéns a essa menina!

Aos meus companheiros, Adriano, Breno, Douglas, Rivelino e Mayrni, que me agradeceram com suas presenças durante o interstício de convivência no mestrado.

Produz uma imensa tristeza pensar que a natureza fala enquanto a humanidade não escuta.

(Victor Hugo)

LOTEAMENTO JARDIM DOS YPÊS: CONSONÂNCIA E DISSONÂNCIA DA LEI MUNICIPAL DO PARCELAMENTO DO SOLO

RESUMO

O ordenamento urbano representa uma das preocupações e desafios diante da urbanização do país ocorrida nas últimas décadas. O objetivo deste trabalho foi verificar a edição da lei do município de Votuporanga, lei municipal nº 3.853/2005, em relação às normas federais e orientações sobre parcelamento do solo, em análise do Loteamento Jardim dos Ypês. Para tanto foram utilizadas a Lei Federal nº 6.766/79, as orientações da Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, juntamente com as informações prestadas pela Secretaria de Planejamento e Urbanização do Município de Votuporanga, para ser confrontada e estudada cada uma das leis; igualmente, procedeu-se a visitas *in loco* para averiguação das condições e enquadramento nas respectivas leis. Os dados foram avaliados por análise comparativa de estratégias qualitativas, confrontando as normas da lei federal, as normas da lei municipal e os decretos que autorizaram o loteamento Jardim dos Ypês. Foi observado que lei municipal nº 3853/2005 dispensou a exigência de áreas institucionais no loteamento da cidade e mitigou a necessidade das suas áreas verdes, em especial no loteamento em estudo, sem observância legal e em descompasso com o interesse social. Portanto os resultados apontaram irregularidades no estudo preliminar para o loteamento, ao suprimir áreas verdes e áreas institucionais, ou aquelas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, bem como à defesa e recuperação do meio ambiente. Concluiu-se que a aparente legalidade da lei nº 3.853/2005 para o parcelamento do solo da cidade de Votuporanga, na verdade, não foi consonante com a Lei Federal nº 6.766/79, podendo trazer prejuízo à cidade e aos moradores com a supressão de área verde e área institucional.

Palavras-chave: área verde, área institucional, Votuporanga.

YPÊS GARDEN ALLOTMENT: CONSONANCES AND DISSONANCES OF THE MUNICIPAL LAW OF THE SOIL PARCELMENT AND ITS IRREGULARITIES

ABSTRACT

Urban planning represents one of the concerns and challenges facing the urbanization of the country, verified in the last decades. This study aimed to verify the edition of the law of the municipality of Votuporanga (São Paulo State, Brazil), the municipal law n. 3.853 / 2005, in relation to the federal norms and guidelines on land subdivision, in analysis of the Ypês Garden Plot. For this purpose, they were used Federal Law n. 6.766/79, the guidelines of the Analysis and Approval Group of Housing Projects of the State of São Paulo, together with the information provided by the Department of Planning and Urbanization of the Municipality of Votuporanga, in order to be confronted and studied each one of the laws. In addition, visits *in loco* were done in order to ascertain the conditions and the compliance with the respective laws. The data were evaluated by comparative analysis of qualitative strategies, by confronting the norms of federal law, the norms of municipal law and the decrees that authorized the Ypês Garden allotment. They observed that municipal law n. 3.853/2005 dismissed the requirement of institutional areas in the city's subdivision and mitigated the need for its green areas, especially in the subdivision under study, without legal compliance and in disrepair with social interest. Therefore, the results pointed out irregularities in the preliminary study for the subdivision, by suppressing green areas and institutional areas, or those destined to urban and community facilities, as well as to the defense and recovery of the environment. They concluded that the apparent legality of Law n. 3.853/2005 for the parceling of the soil of Votuporanga town, in fact, was not consonant with Federal Law n. 6.766/79, and it could cause damages to the town and their residents with the suppression of green and institutional areas.

Key words: green area, institutional area, Votuporanga.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Dimensões dos direitos humanos.	16
Figura 2 – Rua na cidade de Londres.	18
Figura 3 – O surgimento das indústrias.....	19
Figura 4 – A cidade urbanizada.....	21
Figura 5 – Plano planimétrico: Jardim dos Ypês em Votuporanga – SP.	29
Figura 6 – Loteamento em relação à igreja matriz.	32
Figura 7 – Jardim dos Ypês em relação ao centro - Mapa de acesso.....	33
Figura 8 – Acesso e mapa de configuração da área.	34
Figura 9 – Detalhamento da área.....	35
Figura 10 – Qualificação da área.	35
Figura 11 – Foto do local.....	38
Figura 12 – Foto do local.....	39
Figura 13 – Foto do local.....	39
Figura 14 – Foto do local.....	40
Figura 15 – Foto do local.....	40
Figura 16 – Foto do local.....	41
Figura 17 – Foto do local.....	41
Figura 18 – Foto do local.....	42
Figura 19 – Foto do local.....	42
Figura 20 – Foto do local.....	43

LISTA DE ABREVIATURAS, SIGLA E SÍMBOLOS

GRAPROHAB	Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
CF	Constituição da República Federativa do Brasil
TJSP	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	13
1.1 Objetivos gerais.....	14
1.2 Objetivo específico	14
2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA	16
2.1 Fato, valor e norma	16
2.2 Urbanismo	18
2.3 Parcelamento do solo.....	21
2.4 Definição de área verde e área institucional.....	23
3 MATERIAL E MÉTODOS	28
3.1 Suporte jurídico do ordenamento do espaço urbano.....	28
3.2 Jardim dos Ypês.....	29
4 RESULTADOS E DISCUSSÃO.....	46
5 CONCLUSÃO.....	50
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	51
ANEXO A – MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO DO EMPREENDIMENTO	54
ANEXO B – DECRETO Nº. 7 0 9 9, DE 15 DE JULHO DE 2005.....	66
ANEXO C – DIRETRIZES PARA A IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO.....	71
ANEXO D – DECRETO Nº 7 3 4 1, DE 29 DE JUNHO DE 2006.....	76
ANEXO E – PARECER 28/06/06	80
ANEXO F – DECRETO Nº. 7 3 6 0, DE 26 DE JULHO DE 2006.....	84
ANEXO G – LEI Nº. 3 8 5 3 – DE 29 DE JUNHO DE 2005.....	86
ANEXO H – CERTIFICADO GRAPROCHAB Nº 567/2005.....	88

1 INTRODUÇÃO

Quando um fato social se transforma em um valor social, transforma-se a necessidade humana, com o escopo de melhoras no viver social.

Uma das grandes transformações da humanidade foi a revolução industrial, o que culminou em uma migração desordenada da área rural para os centros urbanos.

Essa migração desordenada, visando à renda, fez com que senhores de terra lucrassem com a venda de terrenos e instalação de pessoas em locais inadequados. Todavia, essa condição, que passa a ser um fato social, se demonstrou inadequada para a convivência do ser humano e sua integração com o meio ambiente, o que culminou na transformação da condição de fato social a valor social, surgindo a necessidade de codificação do parcelamento do solo.

O ordenamento urbano atual apresenta-se como uma das maiores preocupações e desafios em função do fenômeno da urbanização do país, verificado nas últimas décadas.

O Estado não consegue intervir de forma eficiente na questão urbano-ambiental, existem diretrizes diferenciadas ao Direito Urbanístico, no município, englobando regras para as atividades do Poder Público destinadas ao ordenamento territorial dos espaços habitáveis, de forma a traduzir o bem-estar da coletividade.

A Constituição Federal afere que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, tais como habitação, trabalho, segurança, lazer, circulação, e garantir o bem-estar de seus habitantes. Em decorrência, o parcelamento do solo não é uma faculdade administrativa, mas uma obrigação legal com o escopo de tentar melhorar a vida de cada munícipe.

O ordenamento urbano, atualmente, apresenta-se como uma das maiores preocupações e desafios diante do fenômeno da urbanização verificado nessas últimas décadas. O Brasil é um país essencialmente urbano. Segundo pesquisa realizada pelo IBGE, quase de 85% da população brasileira reside em áreas urbanas, locais em que também está concentrada a maior parte das atividades econômicas do brasileiro.

A norma brasileira traz o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana: o plano diretor, obrigatório para as cidades com mais de vinte mil habitantes, que deve atender à função social da propriedade e cujo cumprimento atenda às exigências fundamentais de ordenação da cidade.

Neste sentido, a Lei Federal nº 6.766/79, que disciplina o parcelamento do solo urbano, preocupa-se em evitar a ocupação desordenada e garantir a racionalidade da vida urbana no que se refere à segurança das habitações, à salubridade, ao meio ambiente equilibrado, aos espaços de lazer, aos adensamentos, às vias de circulação. A lei estabelece restrições urbanísticas que objetivam o melhoramento das condições de vida coletiva sob o aspecto físico e social.

Não obstante o importante papel desempenhado pelas áreas verdes no meio ambiente urbano, é comum observar que as leis municipais de uso e ocupação do solo urbano acabam por equipará-las às áreas de lazer, o que pode gerar problemas que afetam as condições de habitabilidade da população urbana e, em especial, o bem-estar.

1.1 Objetivos gerais

Tem como escopo o presente estudo verificar pontos dissonantes da legislação sobre ocupação do solo na cidade de Votuporanga, interior do Estado de São Paulo, em função da lei federal e, com isso, indicar possíveis irregularidades em prejuízo à preservação e recuperação do meio ambiente, no loteamento em estudo.

1.2 Objetivo específico

Analisar a legislação municipal da cidade de Votuporanga, interior de São Paulo, de uso e ocupação do solo.

Verificar a lei federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 – lei de parcelamento do solo

Comparar os pontos dissonantes das leis

Verificar o local do Loteamento Jardim dos Ypês e comparar o fato real com as normas estabelecidas nas devidas leis.

2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

2.1 Fato, valor e norma

Pode-se volver às mais distantes localizações do homem no mundo, ele sempre será encontrado em companhia de outros seres humanos, formando uma sociedade.

Por ser racional, o homem sempre trabalhou para um melhor convívio entre si, criando regras jurídicas de convivência. Uma data é consideravelmente importante para a humanidade, a Revolução Francesa, com início no ano de 1789, pois com ela se concretizam os direitos do homem e do cidadão.

Nasceu, nesse momento, o que se conhece por dimensões dos direitos humanos (Figura 1). As dimensões dos direitos humanos se enquadram na Tríade da Revolução Francesa – Liberdade, Igualdade e Fraternidade (Dignidade da Pessoa Humana) (DIÓGENES JÚNIOR, 2012).

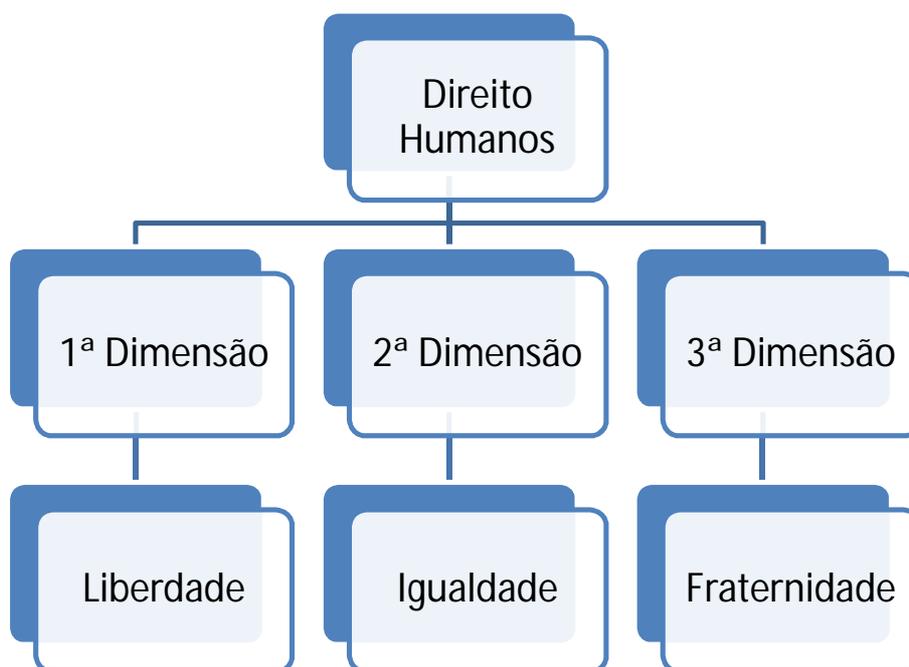


Figura 1 – Dimensões dos direitos humanos.
Fonte: Diógenes Júnior (2012).

A primeira dimensão dos direitos humanos faz menção à negatividade do Estado junto a cada cidadão, ou seja, abstém-se o Estado de interferir nas liberdades civis e política do cidadão.

A segunda dimensão é justamente o inverso da primeira: o Estado deve ter uma atuação mais eficaz junto ao cidadão para o alcance da igualdade econômica, social e cultural da sociedade (DIÓGENES JÚNIOR, 2012).

A terceira dimensão dos direitos humanos é o meio ambiente, pois ela protege o chamado direito de titularidade da comunidade. Pertencente à comunidade, é considerado direito difuso, que vem ao encontro do objetivo do presente trabalho.

Segundo Aristóteles, “só o homem é um animal social por natureza” (LUZ, 2016, p. 1), ou seja, o homem é um ser sociável, e uma sociedade somente prospera quando há uma ordem jurídica que a regula. Contudo, a sociedade requer aperfeiçoamento constante pela necessidade de viver, ou melhor, tentar viver em harmonia com outros seres humanos e com a natureza de que faz parte.

Nesse sentido, evoca-se a teoria tridimensional do direito, segundo a qual cada ser humano vive em comunhão com outros seres humanos. Desta relação decorrem fatos comumente vivenciados pelo ser humano individualmente, como andar a pé descalço ou calçado, pintar o cabelo, dentre outros comportamentos que em nada influenciam a vida de cada ser humano ou da própria sociedade (REALE JÚNIOR, 1994, 1999).

Há fatos humanos, porém, que influenciam a vida do outro ser, ou seja, que afetam a vida de outrem de modo direto ou indireto, como a mão de direção de uma via, a organização de uma fila bancária, dentre outros modos de se proceder. Tais fatos têm relevância na vida cotidiana e necessitam ser codificados, ou seja, normatizados. Como exemplo, há a necessidade de se preservar o meio ambiente, determinar que, em áreas de construção, haja áreas permeáveis, dentre tantas outras necessidades e obrigações contidas na lei de parcelamento do solo.

A questão ambiental também se enquadra como fato relevante. O homem necessita constantemente de moradia digna, ou seja, que traga conforto não só material, como também ambiental. Assim, faz-se necessária a codificação do parcelamento do solo, tanto para seu melhor aproveitamento quanto para uma qualidade de vida sem agressão ao ambiente, ou melhor, sem muita

agressão ao ambiente de sua localização, espelhando harmonia entre o homem e o meio no qual vive (SILVA, 2010).

2.2 Urbanismo

O conceito de Urbanismo surgiu no final do século XIX. Até então, as indústrias haviam trazido graves consequências às cidades. Com o crescimento das cidades, geraram-se péssimas condições de vida à população, sérios problemas de infraestrutura e moradia e aumento populacional desordenado que trouxe consigo acentuada desordem ambiental (Figura 2).



Uma rua de um bairro pobre de Londres (Dudley Street); gravura de Gustave Doré de 1872. (fonte: BENEVOLO, 1999)

Figura 2 – Rua na cidade de Londres.
Fonte: Revolução... (2017).

Aconteceu no ano de 1933 o IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM), considerado o marco inicial do Urbanismo moderno, que discutiu o crescimento desordenado das cidades do século XIX. No referido congresso, foi redigida a Carta de Atenas, que estabeleceu alguns parâmetros de urbanização para que fossem definidas as funções básicas de habitação nas cidades:

O Urbanismo tem quatro funções principais, que são: primeiramente, assegurar aos homens moradias saudáveis, isto é, locais onde o espaço, o ar puro e o sol, essas três, condições essenciais da natureza, lhe sejam largamente asseguradas; em segundo lugar, organizar os locais de trabalho, de tal modo que, ao invés de serem uma sujeição penosa, eles retomem seu caráter de atividade humana natural; em terceiro lugar, prever instalações necessárias à boa utilização das horas livres, tornando-as benéficas e fecundas; em quarto lugar, estabelecer o contato entre essas diversas organizações mediante uma rede circulatória que assegure as trocas, respeitando as prerrogativas de cada uma. (IPHAN, 1933, p. 29).

O Urbanismo moderno veio para que os problemas das grandes cidades do século XIX fossem estudados e resolvidos, embora – como se sabe – nem sempre isso tenha ocorrido (Figura 3). Tamanha era a desordem em que viviam as populações dessas cidades que, ao tratar do conceito de Urbanismo, Agache (1930, p. 4) esclarece:

[...] uma Ciência, e uma Arte e, sobretudo uma Filosofia social. Entende-se por Urbanismo, o conjunto de regras aplicadas ao melhoramento da edificação, do arruamento, da circulação e do des congestionamento das arterias publicas. É a remodelação, a extensão e o embellezamento de uma cidade levados a efeito, mediante um estudo methodico da geographia humana e da topographia urbana sem descurar as soluções financeiras.



Figura 3 – O surgimento das indústrias.
Fonte: Revolução... (2017).

O Urbanismo, a partir do “modernismo”, projeta-se como uma ciência estudada e praticada de acordo com as dificuldades existentes na problemática urbana das cidades do século XX. Com essa evolução permanente do

Urbanismo dentro da arquitetura e ocorrendo no período pós-guerra, era de fato, imprescindível que houvesse uma grande renovação urbana. Desse modo, pode-se visualizar o Urbanismo como uma real técnica de intervenção no espaço urbano, no que tange ao ordenamento morfológico do espaço urbano.

O surgimento do Urbanismo moderno chega para eliminar problemas decorrentes do longo processo de urbanização, trazendo melhores condições de vida urbana às populações. Pela forma como reduzia e racionalizava, os críticos desse novo conceito afirmavam que o método não era eficaz para toda parte do mundo, pois cada cidade e população tinham suas necessidades (AGACHE, 1930).

Contudo, as críticas a esse novo modelo de Urbanismo não demoraram a perder força, pois sua aplicação em áreas de atuação e desenvolvimento pode, rapidamente, mudar a visão simplista dos planos de urbanificação (FERREIRA, 2003).

No Brasil, o Urbanismo é pouco discutido de modo mais sólido e profundo. O que há, muitas vezes, é uma junção da Arquitetura e Urbanismo, e o Urbanismo passa a ser coadjuvante da Arquitetura, o que acarreta o não aprofundamento nesta ciência. Em alguns casos no Brasil, todavia, o Urbanismo é pouco praticado dentro de uma concepção tradicionalista, que o considera apenas como uma técnica de planejamento físico-territorial, o que o torna alvo de limites, causando problemas quanto à visão de espaçamento urbano (SANTOS, 2017).

O estudo do Urbanismo no Brasil surgiu, com maior relevância, no final do século XX. À época, havia problemas graves relativos a questões de saneamento, de melhor fluidez no trânsito, de estética e paisagem das cidades, o que implicou a necessidade de se construir novas capitais com melhor estética de arquitetura (BARGOS; MATIAS, 2011).

Nesse período, o Urbanismo encontrou seu espaço, e os engenheiros passaram a estudá-lo a fim de sanar os problemas de saneamento, estética e outros que, por muito tempo, permanecem invisíveis aos olhos do século XX. Pode-se dizer que houve um interesse crescente para com Urbanismo, até então visto como subconjunto da Arquitetura (RODRIGUES, 1986).

É importante que se possa discutir o conceito de Urbanismo e entender que as ações de intervenção no espaço urbano devem e podem auxiliar a vida

em coletividade e o homem como um todo (Figura 4). A urbanização descontrolada, principalmente com a revolução industrial que atraiu para a urbe o cidadão rural sem que a cidade tivesse condições de recebê-lo e absorvê-lo fisicamente devido ao grande número de migrantes, caracterizou-se como uma realidade social histórico-cultural. A expansão urbana desordenada tem um valor social relevante e, por isso, necessita de uma normatização: o parcelamento do solo (FREITAS, 2003).



Figura 4 – A cidade urbanizada.
Fonte: Urbanismo (2017).

2.3 Parcelamento do solo

A Constituição da República Federativa do Brasil, promulgada em 5 de outubro de 1988, apresentou um novo modelo de autonomia municipal até então inexistente no ordenamento jurídico brasileiro (BRASIL, 1988).

Além da autonomia municipal consagrada na Constituição da República Federativa do Brasil (CF), outro ponto normatizado é a função social da terra, Princípio Constitucional de Política Urbana que deve ser expressa no plano diretor.

Apesar de constituições anteriores terem produzido referência a alguns temas ambientais, nenhuma tratou de forma tão detalhada e sistematizada dos direitos e deveres em relação ao meio ambiente como a Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988). Além de ter dedicado um capítulo específico ao tema, a

Carta de Outubro consagrou expressamente diversos dispositivos esparsos relacionados ao tema e afirmou: “Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações” (BRASIL, 1988, Art. 225).

Segundo Silva (2010, p. 639):

A Constituição de 1988 modifica profundamente a posição dos Municípios na Federação, porque os considera componentes da estrutura federativa. Realmente, assim o diz em dois momentos. No art. 1º declara que a República Federativa do Brasil é formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal. No art. 18 estatui que a organização político-administrativa da República Federativa do Brasil compreende a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, todos autônomos, nos termos desta Constituição. Nos termos, pois, da Constituição, o Município brasileiro é entidade estatal integrante da Federação, como entidade político-administrativa, dotada de autonomia política, administrativa e financeira. Essa é uma peculiaridade do Município brasileiro. A inclusão do Município na estrutura da Federação teria que vir acompanhada de consequências, tais como o reconhecimento constitucional de sua capacidade de auto-organização mediante cartas próprias e a ampliação de sua competência, com a liberação de controles que o sistema até agora vigente lhe impunha, especialmente por via de leis orgânicas estabelecidas pelos Estados.

Essa modificação constitucional trouxe para o ente da federação, o município, diversas obrigações, dentre elas a obrigatoriedade de se organizar no tocante ao parcelamento do solo urbano através de seu ordenamento jurídico, aprovado pelo legislativo municipal.

Essa garantia constitucional, como norma imperativa de organização da área do município, está descrita na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, inciso VIII, artigo 30, Capítulo IV, Título III: “Art. 30. Compete aos Municípios: [...] VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.” (BRASIL, 1988).

O Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001 (BRASIL, 2001, art. 2º), traz a premissa de que o município, como executor da política de desenvolvimento urbano e na sua função de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e de garantir o bem-estar de seus habitantes, deve buscar, na atividade urbanística voltada ao parcelamento do solo urbano, dar

efetividade à garantia da cidade sustentável para as presentes e futuras gerações.

O adequado ordenamento jurídico do município tem como viga mestra a legislação federal sobre parcelamento do solo, que está consagrada na Lei federal n. 6.766/79 (BRASIL, 1979), com suas alterações.

2.4 Definição de área verde e área institucional

É de bom alvitre dar o entendimento legal do significado de termos técnicos necessários para o desenvolvimento do presente trabalho.

A legislação federal, expressa na Lei n. 6.766/79, no Capítulo I, parágrafo 1º e 2º, do artigo 2º, define, no bojo de seu corpo legal, o significado de loteamento e desmembramento:

CAPÍTULO I Disposições Preliminares

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º- considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. (BRASIL, 1979).

A referida legislação em nenhum de seus artigos define o que sejam áreas verdes e institucionais, mas indica que os loteamentos deverão conter áreas destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano (que são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais e rede telefônica e gás canalizado – art. 4º, p.u.) e comunitário (que são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares – art. 4º, §2º) (MUKAI; ALVES; LOMAR, 1987, p. 28-31).

Para elucidar melhor a questão, vale analisar os artigos da lei federal que irão balizar o presente estudo:

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. [...]

CAPÍTULO III

Do Projeto de Loteamento

Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos: [...]

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada [...]

Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo. (BRASIL, 1979).

Utilizando-se da interpretação finalística e sistemática das normas de parcelamento do solo urbano, podem-se analisar as definições de área verde e área institucional.

Neste panorama, as denominadas áreas institucionais de loteamentos são aquelas “destinadas à edificação de equipamentos comunitários, tais como praças, ginásio de esportes, áreas de lazer, escolas, postos de saúde, entre outros, conforme dispõe o art. 4º, §2º da Lei nº 6.766/79”¹:

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos: [...]

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares. (BRASIL, 1979).

Por sua vez, as áreas verdes são os espaços de domínio público que possuem função ecológica e paisagística, propiciando a melhoria da qualidade

¹ Disponível em:

<http://www.mpgo.mp.br/portal/arquivos/2013/11/14/14_53_26_114_Jurisprud%C3%AAncia_Interna_Desafeta%C3%A7%C3%A3o_de_%C3%81reas_Verdes_e_Institucionais.pdf>.

Acesso em: 27 set, 2017.

ambiental, funcional e estética da cidade, dotadas de vegetação e espaços livres de impermeabilização, e estão inseridas nos “espaços livres” dos loteamentos.

Importante relatar que, para o estado de São Paulo, tem-se como parâmetro o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB), que tem por objetivo centralizar, agilizar e, sobretudo, organizar os procedimentos administrativos de licenciamento do estado para implantação de empreendimentos de parcelamentos do solo para fins residenciais.

O manual de orientação do GRAPROHAB (2011) traz as seguintes definições:

Áreas Institucionais: São as áreas destinadas a equipamentos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer, etc., e equipamentos urbanos de abastecimento de água, sistema de esgoto, energia elétrica, sistema de drenagem etc. que passarão a integrar o domínio do município (Parágrafo 2º do Artigo 4º e Parágrafo único do Artigo 5º da Lei Federal nº 6.766/79).

“2.3 Espaços Livres de Uso Público:

2.3.1 Áreas Verdes: área recoberta por vegetação natural definida como área verde quando do registro do loteamento, permitido os usos previstos na resolução Conama 369/06. Obs. A totalidade da área verde é considerada área permeável. (vide Anexo 22).

2.3.2 Sistemas de Lazer: São áreas previstas ao uso público, distintas das áreas verdes, podendo incorporar, praças, áreas impermeáveis de lazer, esporte, pomares e áreas com vegetação exótica.

A Sociedade Brasileira de Arborização Urbana, em artigo publicado em 1999, expõe a dificuldade de conceituar de forma precisa a expressão Área Verde. Mas, a definição trazida foi extraída da própria Lei de Parcelamento do Solo Urbano:

Art. 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (BRASIL, 1979).

Para Silva, administrativista e reconhecido pelas obras acerca do Direito Urbanístico, os municípios devem atentar à necessidade de manter e preservar os espaços verdes nas cidades, o que coaduna com o objetivo de proteção ambiental. Em suas palavras:

A cidade industrial moderna, com seu cortejo de problemas, colocou a exigência de áreas verdes, parques e jardins como elemento urbanístico, não mais destinados apenas a ornamentação urbana, mas como uma necessidade higiênica, de recreação e até de defesa e recuperação do meio ambiente em face da degradação de agentes poluidores. [...] Daí a grande preocupação do direito urbanístico com a criação e preservação das áreas verdes urbanas, que se tornaram elementos urbanísticos vitais. (SILVA, 2010, p. 266).

Cabe ao município, por ser o ente mais capaz de preservar seu próprio espaço urbano, regulamentar os loteamentos acerca do percentual das áreas destinadas à esse tipo de proteção, atentando-se à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor, haja vista ser interesse local, preconizado pelo art. 30, inciso I, da Constituição Federal (BRASIL, 1988).

Assim, o parcelamento do solo não consiste, hoje, simplesmente em parcelar o solo em lotes passíveis de edificação; como dito em pontos anteriores, há necessidade de o cidadão vir a habitar de forma digna, terceira dimensão dos direitos fundamentais.

Quando do parcelamento do solo, há a necessidade de ser destinada uma área institucional, onde o ente público irá ocupar-se de referida área para as destinações necessárias que melhor lhe aprouver.

Esta destinação serve tanto para os interesses públicos primárias do Ente Público, como construção de creches, hospitais, escolas entre outras, como para as suas necessidades de interesse público secundário, como a edificação do Paço Municipal.

O legislador federal, atento à necessidade de preservação das áreas verdes no espaço de ocupação urbano, editou, em 25 de maio de 2012, a Lei nº 12.651, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa (BRASIL, 2012). Determinou, no núcleo do regime de proteção das áreas verdes urbanas, a exigência de conter áreas verdes nos loteamentos, empreendimentos comerciais e na implantação de infraestrutura dos municípios (art. 25), e definiu área verde como:

espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção

dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais. (BRASIL, 2012, Art. 3º, XX).

Assim, pela expressa determinação legal, bem como pelos princípios constitucionais que asseguram ao cidadão a urbanização protetora dos direitos da terceira dimensão, para a garantia e tutela das demais gerações, as áreas institucionais e áreas verdes devem ter seu percentual de gleba garantido nos loteamentos aprovados pelos municípios.

Por oportuno, o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP) traduz, em sua jurisprudência, entendimento diverso ao aqui defendido. Expressa-se o TJSP (1993):

as áreas verdes, não obrigatoriamente matas, podem se destinar à preservação da vegetação já existente ou reservadas ao lazer da população, com a implantação de gramados, bosques ou jardins. Desde que assim instituídas por lei, passam a ser, inequivocadamente, áreas institucionais, complemento do equipamento urbano. [...] As áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e os espaços livres de uso público são áreas institucionais.

Dessa forma, o Tribunal Bandeirante entende que todos os espaços públicos de loteamento destinados ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, áreas verdes, espaços livres de uso público, vias, praças e jardins, e áreas destinadas a edifícios públicos são considerados áreas institucionais.

3 MATERIAL E MÉTODOS

3.1 Suporte jurídico do ordenamento do espaço urbano

A metodologia utilizada foi de análise comparativa de estratégias qualitativas (CRESWELL, 2003).

Para isso, foi necessário vislumbrar a lei municipal editada pelo município de Votuporanga, Lei nº 2.830 de 1996, que tem sua autorização de matéria embasada na Constituição Federal, em especial em seu artigo 30. (VOTUPORANGA, 1996a), as orientações do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB, 2011) e a lei federal nº 6.766/79 (BRASIL, 1979), referente ao parcelamento do solo.

Outros ordenamentos jurídicos municipais e federais foram seguidos, estudados e confrontados para o deslinde da presente, tais como:

- Lei Complementar n. 106/2007 – Institui o Plano Diretor Participativo do município de Votuporanga, cria o Conselho da Cidade e dá outras providências (VOTUPORANGA, 2007);
- Lei Complementar n. 195/2011 – Institui o Código de Obras e Edificações e dá Outras Providências (VOTUPORANGA, 2011);
- Lei Complementar n. 223/2012 – Dispõe sobre o Plano Diretor de arborização urbana de Votuporanga e dá outras providências correlatas (VOTUPORANGA, 2012).
- Lei Federal n. 6.766, de dezembro de 1979 (BRASIL, 1979) - Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

Título III
Capítulo I – das disposições preliminares.

Art. 31 o parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, desdobro de lote, reloteamento e remanejamento.
§ 1º Considera-se loteamento, a subdivisão do solo em lotes destinados a edificação de qualquer natureza, com a abertura de vias de circulação ou prolongamento de logradouros públicos, modificações ou ampliação das já existentes. (VOTUPORANGA, 1996).

Observando e comparando as definições de loteamento, contidas na lei federal e na lei do município de Votuporanga, verifica-se que são praticamente iguais, com algumas diferenças que não alteram a consistência do que seja loteamento.

Deve-se ter em mente que não é somente um ordenamento jurídico que compõe a Lei de Zoneamento de um município, em especial e no caso o município de Votuporanga, Estado de São Paulo.

A Legislação que compõe o conjunto do ordenamento jurídico, no tocante ao zoneamento da cidade de Votuporanga, estado de São Paulo, é:

- Lei n.2830/1996 – Dispõe sobre o sistema disciplinar e institui normas gerais de zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, aplicáveis no município (VOTUPORANGA, 1996);
- Lei Complementar n. 106/2007 – Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Votuporanga, cria o Conselho da Cidade e dá outras providências (VOTUPORANGA, 2007);
- Lei Complementar n. 223/2012 – Dispõe sobre o Plano Diretor de Arborização Urbana de Votuporanga e dá outras providências correlatas (VOTUPORANGA, 2012);
- Lei Complementar n. 195/2011 – Institui o Código de Obras e Edificações e dá outras providências (VOTUPORANGA, 2011).

Esse arcabouço de legislação, juntamente com suas alterações, dá ao município de Votuporanga as diretrizes de como deverá ser o crescimento demográfico de forma a integrar as necessidades dos munícipes às atividades públicas necessárias nos bairros.

No caso do município de Votuporanga, com população estimada de 92.768 pessoas para 2017, segundo o censo de. O último censo, datado de 2010, a população do município era de 84.692 (IBGE, 2017). Com base nessa

perspectiva de crescimento, foi editada a lei n. 2.830, de 08 de janeiro de 1996, que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento uso e ocupação do solo.

A legislação municipal traz em seu seio a segurança do desenvolvimento físico, territorial e ambiental equilibrado, assim como o uso racional das potencialidades do município, de forma a propiciar estruturas urbanas capazes de atender plenamente às funções sociais da cidade e ao bem-estar de seus habitantes, igualando os objetivos do zoneamento da cidade às intenções gerais e mandamentais da Constituição Federal.

Além disso, preocupou-se o legislador munícipe em estabelecer regras que visem preservar e recuperar o meio ambiente da cidade, bem como seu patrimônio histórico, cultural, paisagístico, artístico e arquitetônico.

O artigo 24 da norma regula as diretrizes para o uso e ocupação do solo no município e menciona que um de seus objetivos é “propiciar estruturas urbanas capazes de atender plenamente às funções sociais da cidade e ao bem-estar de seus habitantes” (inciso II) (VOTUPORANGA, 1996).

Outra tentativa do arcabouço legal municipal foi a de promover uma qualificação ambiental no município de Votuporanga/SP, em especial, através da Lei Complementar n. 145/09 (VOTUPORANGA, 2009), alterada pela Lei Complementar 223/2012 (VOTUPORANGA, 2012), que dispõe sobre o Plano Diretor de Arborização Urbana de Votuporanga e dá outras providências correlatas, com o intuito de comungar munícipe com meio ambiente. A lei obriga os novos parcelamentos de solo, incluindo os loteamentos e condomínios privados ou públicos, a apresentarem projeto de arborização urbana, englobando vias e áreas verdes públicas. Trata-se de um avanço para a legislação municipal, uma vez que não havia, anteriormente, legislação com tais determinações.

Em análise ao sistema de zoneamento e suas especificações no município de Votuporanga, que interessa ao presente trabalho, é o Jardim dos Ypês, área de loteamento aprovada pelo Decreto 7.341, de 29 de junho de 2006 (Anexo D), ocasião em que vigorava no município a Lei Ordinária 2.830/1996, que instituiu e disciplinava as normas gerais de zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo.

Localizado em uma área de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) que, segundo a legislação vigente à época, eram consideradas zonas do

território da cidade definidas em função do interesse social, que busca o crescimento harmônico da malha urbana evitando-se vazios e o uso urbano compatível com a capacidade instalada dos equipamentos e serviços públicos e a produção de habitações de interesse social, conforme Art. 12, II, Lei nº 2.380/1996 (VOTUPORANGA, 1996), o loteamento contava com 66.296,08m² (sessenta e seis mil, duzentos e noventa e seis metros e oito centímetros quadrados), 6.58 hectares.

Para melhor elucidar o presente, é importante colacionar imagens do loteamento Jardim dos Ypês, demonstrando a distância dele com relação a igreja matriz; ao centro da cidade; a configuração da área; ao detalhamento da área e por derradeiro a qualificação do loteamento, correspondendo as figuras 6, 7, 8, 9 e 10 respectivamente.

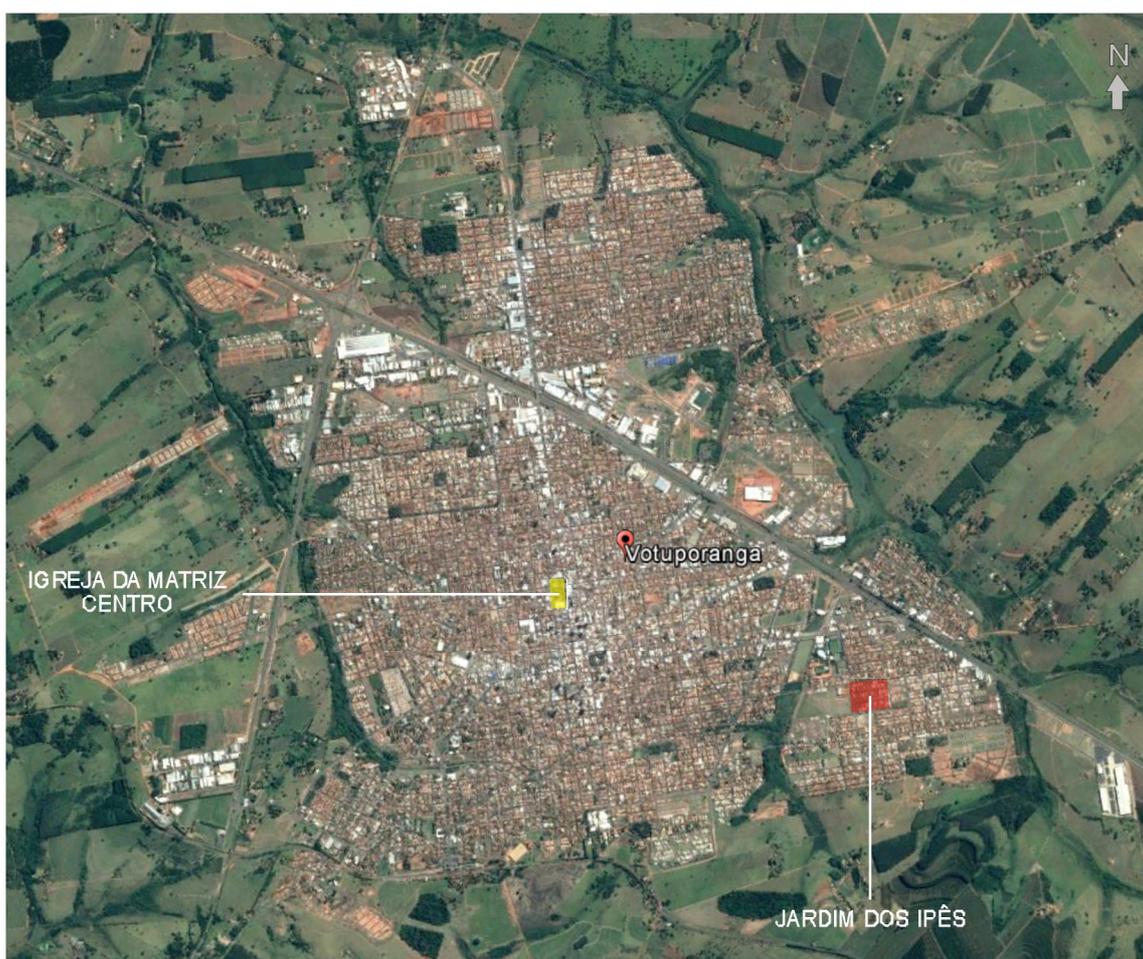


Figura 6 – Loteamento em relação à igreja matriz.²

² Disponível em:

<<https://www.google.com.br/maps/place/Av.+Paschoalino+Pedrazzoli,+Votuporanga+-+SP/@-20.4271285,->

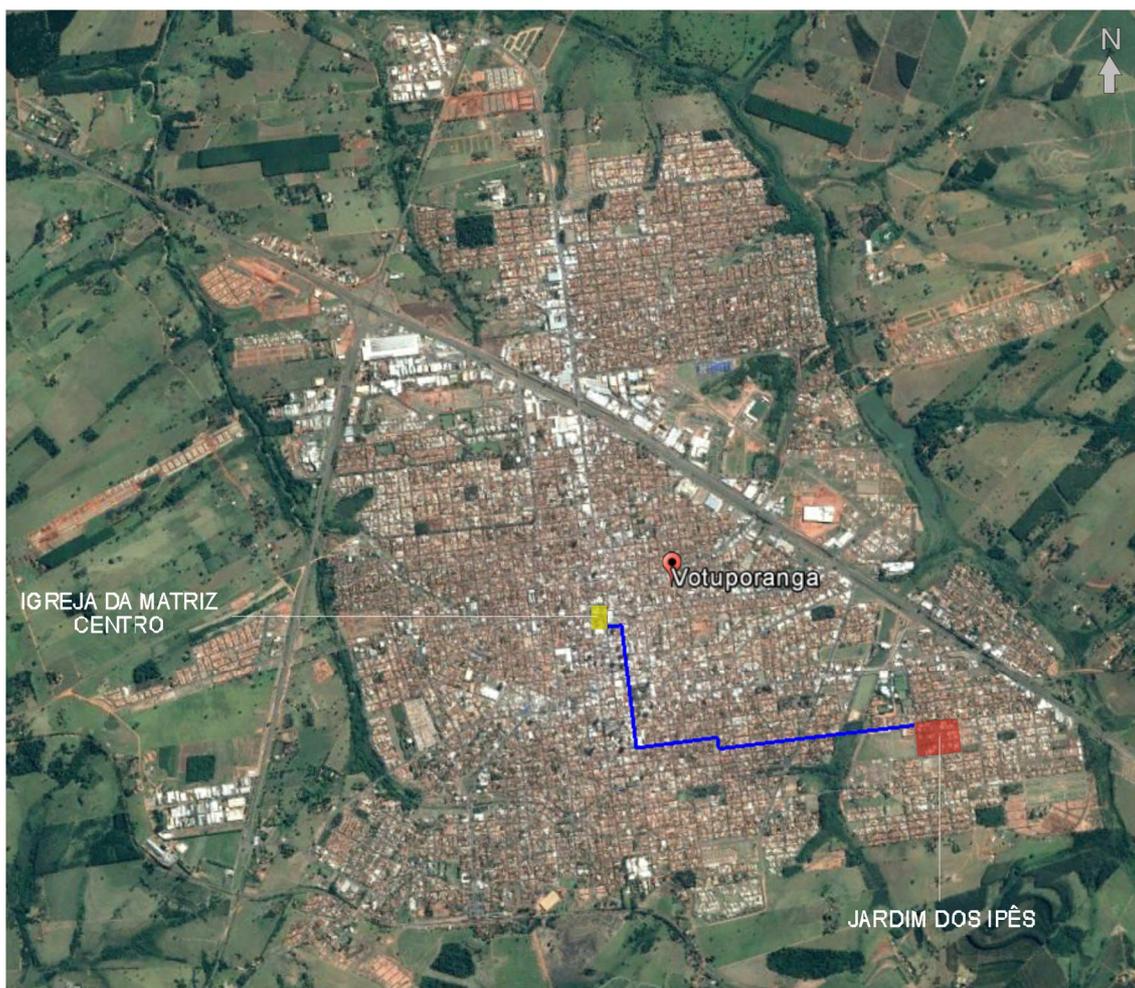


Figura 7 – Jardim dos Ypês em relação ao centro - Mapa de acesso.³

[49.9575215,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x94bd594d739ef35f:0xf8418a1fd9303671!8m2!3d-20.4271285!4d-49.9553328](https://www.google.com.br/maps/place/Av.+Paschoalino+Pedrazzoli,+Votuporanga++SP/@-20.4271285,-49.9575215,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x94bd594d739ef35f:0xf8418a1fd9303671!8m2!3d-20.4271285!4d-49.9553328)>. Acesso em 27 set 2017.

³ Disponível em:

<https://www.google.com.br/maps/place/Av.+Paschoalino+Pedrazzoli,+Votuporanga++SP/@-20.4271285,-49.9575215,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x94bd594d739ef35f:0xf8418a1fd9303671!8m2!3d-20.4271285!4d-49.9553328>>. Acesso em: 27 set. 2017.



Figura 8 – Acesso e mapa de configuração da área.⁴

⁴ Disponível em:

<https://www.google.com.br/maps/place/Av.+Paschoalino+Pedrazzoli,+Votuporanga++SP/@-20.4271285,-49.9575215,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x94bd594d739ef35f:0xf8418a1fd9303671!8m2!3d-20.4271285!4d-49.9553328>. Acesso em: 27set. 2017.

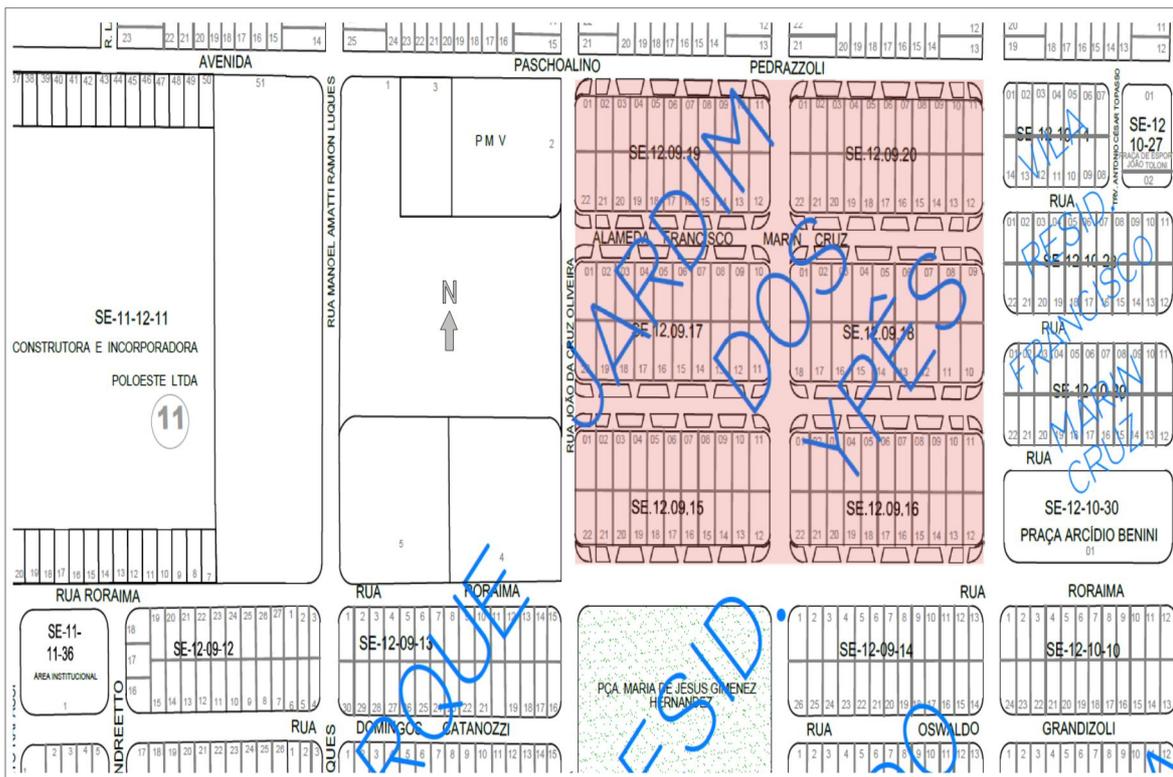


Figura 9 – Detalhamento da área.⁵



Figura 10 – Qualificação da área.⁶

⁵ Fonte: Mapa da cidade Votuporanga – SP.

⁶ Fonte: Mapa de zoneamento da cidade Votuporanga – SP.

Zoneamento Jardim dos Ipês (Zona Especial de Interesse Social - ZEIS)

A lei de zoneamento dispunha que os loteamentos deveriam conter, obrigatoriamente, áreas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, sendo prescrito, ainda, que a percentagem de áreas públicas não poderia ser inferior à 35%, sem qualquer ressalva.

Entretanto, no dia 29 de junho de 2005, o município de Votuporanga aprovou a Lei 3.853/2005 (Anexo G), a qual mencionou a necessidade de haver a destinação de 35% às áreas públicas, das quais 10% deverão ser destinadas aos espaços livres e 5% às áreas institucionais. Trouxe, ainda, afastando o interesse social e priorizando o interesse particular, a possibilidade de suprimir as áreas institucionais após parecer da Secretaria Municipal de Planejamento.

Foi nesse panorama em que, apenas 15 dias depois da aprovação da legislação acima citada, houve a publicação do Decreto nº 7.099 (Anexo B), de 15 de julho de 2005, que fixou as diretrizes mínimas (Anexo C) para a execução do Loteamento Jardim dos Ipês, o qual foi aprovado pelo Decreto nº 7.341 (Anexo D), de 29 de junho de 2006, e posteriormente alterado pelo Decreto nº 7.360, de 26 de julho de 2006 (Anexo F), em conjugação com o Parecer de 28 de julho de 2006 (Anexo E) sobre as determinações e responsabilidades cabíveis à incorporadora proprietário do imóvel/gleba.

A Lei 3.853/2005, então, considerou que, nos loteamentos (VOTUPORANGA, 2005):

- áreas públicas devem somar 35% do total loteado;
- as áreas públicas compreendem:
 - espaços livres de uso público, que devem ser guardados na razão de 10%, preferencialmente na categoria sistema de lazer, e
 - áreas institucionais, na proporção de 5%.

Além disso, o §2º do artigo 2º, dispensou a necessidade de área institucional após parecer favorável da Secretaria Municipal de Planejamento (Anexo C).

Entretanto, a referida legislação procedeu a um erro conceitual que, intencional ou não, deveras separa o poder público do seu dever de resguardar o direito do seu munícipe.

Como anteriormente relatado, as áreas institucionais são as áreas públicas destinadas aos equipamentos comunitários, aí inseridos as áreas de lazer, praças, ginásios, escolas, tudo conforme a Lei Federal 6.766/79 (art. 4º, §2º). E, é nos espaços livres de uso público que se contêm as áreas verdes (art. 4º, I, Lei 6.766/79). Ocorre que a legislação do município de Votuporanga e, conseqüentemente, o loteador, utilizaram a expressão “espaços livres de uso público preferencialmente na categoria sistema de lazer” como sinônimo de “área verde”, sendo certo que, de acordo com a Lei Federal de Parcelamento de Solo Urbano, o dito “sistema de lazer” está contido nas “áreas institucionais” (BRASIL, 1979).

Assim é que o empreendimento Jardim dos Ypês fora aprovado em dissonância aos preceitos federais e estaduais.

Em análise do Certificado emitido pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB) nº 567/2005 (Anexo H), tem-se que, do percentual total da gleba, não houve destinação às áreas institucionais (0%), tampouco áreas verdes (0%), verificando ter sido aplicado aos sistemas de lazer o percentual de 10,97%, além de 24,21% para o sistema viário (Tabela 1):

Tabela 1 – Especificação das áreas do loteamento Jardim dos Ypês, em Votuporanga/SP

Especificação		Área (m²)	%
1	Áreas dos lotes (126 lotes)	42.970,34	64,82
2	Áreas públicas		
2.1	Sistema viário	16.051,38	24,21
2.2	Áreas institucionais		
	Equipamento comunitário	_____	_____
	Equipamento Urbano	_____	_____
2.3	Espaços livres de uso público		
2.3.1	Áreas verdes	_____	_____
2.3.2	Sistemas de lazer	7.274,36	10,97
3	Outros (especificar)	_____	_____
4	Área loteada	66.296,08	100,00
5	Área remanescente	_____	_____
6	Área total da gleba	66.296,08	100,00

Fonte: Prefeitura de Votuporanga/SP (2017).

Entretanto, o parecer emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento em 14 de julho de 2005 (conforme consta do Anexo C) um dia antes da publicação do Decreto 7.099/2005, que fixou as diretrizes para a execução do

pré-plano urbanístico do loteamento Jardim dos Ypês (Anexo C), demonstra a dissonância do ato administrativo com as normas vigentes, no tocante ao parcelamento do solo.

O exame do parecer demonstra que o loteador, com o respaldo do ente da administração, apresentou em seu projeto as áreas de lazer do loteamento inseridas no sistema viário, na parte frontal de cada lote, o que formaria alamedas e, então, poderiam ser consideradas áreas verdes, conforme as imagens que seguem (Figuras 11 a 20):



Figura 11 – Foto do local.
Fonte: O autor (2017). (Acervo pessoal)



Figura 12 – Foto do local.
Fonte: O autor (2017). (Acervo pessoal)



Figura 13 – Foto do local.
Fonte: O autor (2017). (Acervo pessoal)



Figura 14 – Foto do local.
Fonte: O autor (2017). (Acervo pessoal)



Figura 15 – Foto do local.
Fonte: O autor (2017). (Acervo pessoal)



Figura 16 – Foto do local.
Fonte: O autor (2017). (Acervo pessoal)



Figura 17 – Foto do local.
Fonte: O autor (2017). (Acervo pessoal)



Figura 18 – Foto do local.
Fonte: O autor (2017). (Acervo pessoal)



Figura 19 – Foto do local.
Fonte: O autor (2017). (Acervo pessoal)



Figura 20 – Foto do local.
Fonte: O autor (2017). (Acervo pessoal)

Contudo, é de simples verificação que as áreas de lazer asseguradas pelo loteador as quais, pela legislação municipal, são consideradas áreas verdes, não atendem à destinação federal de garantia de verdes em todos os loteamentos aprovados, tampouco coadunam com a expressão “alameda” trazida pelo poder público.

As alamedas supostamente formadas no Jardim dos Ypês demonstram ser, conforme as figuras anteriores (Figuras 11 a 20), nada mais do que o sistema viário dos lotes, uma vez que destinados à entrada dos moradores em suas residências. Não há como entrar em qualquer casa sem passar pela calçada, onde está a suposta alameda, seja na condução de um veículo, seja a pé.

Tais alamedas não poderiam ser consideradas as possíveis áreas de lazer, áreas verdes pelo poder público municipal, pois as áreas verdes urbanas são indisponíveis para construção de moradias e não integralizam o lote a que se destina a construção da residência, mas um espaço de proteção ambiental.

Para qualquer esfera da Administração Pública, a importância do patrimônio público deve ser aferida em razão da sua destinação, uma vez que os bens de uso comum do povo possuem função universal e é patrimônio social comunitário, colocado à disposição de todos.

No momento em que o município destina 35% de um loteamento para as áreas públicas, aí inseridas as áreas institucionais e áreas verdes, outra destinação, como a permitida pela governança municipal de Votuporanga, prejudica toda a comunidade e diminui a qualidade de vida do grupo. Não é lícito que a Administração, em seu poder discricionário e sob o manto da legalidade administrativa, diminua sensivelmente o patrimônio social da sua comunidade, uma vez que a própria lei impõe a tutela desses interesses.

Tal premissa é defendida, também, por Mukai, pois a lei não pode efetivar a retirada da necessidade das áreas públicas, sob pena de lesar o patrimônio público da comunidade:

se a simples desafetação legal fosse suficiente para a alienação dos bens de uso comum do povo, seria possível, em tese, a transformação em bens dominiais de todas as ruas, praças, vielas, áreas verdes, etc. de um município e, portanto, de seu território público todo, com a conseqüente alienação (possível) do mesmo, o que, evidentemente, seria contra toda a lógica jurídica, sendo mesmo disparate que ninguém, em sã consciência, poderia admitir'. Na prática, difícil é encontrar-se o mau administrador ou o mau legislador agindo com tal clareza no desvirtuamento dos bens de uso comum do povo: o grande perigo é a ação a longo prazo – hoje uma praça, amanhã um espaço livre, depois de algum tempo outra praça, finalizando-se por empobrecer totalmente a comunidade. (MUKAI, 2011, p. 457).

Harmonizada ao exposto, a Lei 3.853/2005 (Anexo G), aprovada com o patente afastamento do interesse social e priorizando o interesse particular, no que concerne à possibilidade de o loteador do Jardim dos Ypês suprimir as áreas institucionais, também padece de vícios, uma vez que a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (BRASIL, 1979), norma hierarquicamente superior à legislação editada pelo município de Votuporanga, invoca a obrigatoriedade de áreas institucionais na aprovação dos loteamentos dos municípios.

Verifica-se outro vício de forma entre a aprovação do loteamento e a própria legislação do município: mesmo com a supressão das áreas institucionais, as áreas públicas nunca deveriam ser inferiores a 35% do total do loteamento, conforme a parte final do § 2º, art. 2º, da lei municipal citada. Analisando o Certificado GRAPROHAB, em que o sistema de lazer foi na proporção de 10,97% do total, bem como na situação de que as alamedas não poderiam assim ser consideradas, tem-se que o loteamento foi aprovado apenas

com sistema viário, correspondente a 24,21% do total, o que é ilegal pela própria determinação do município.

A razão pela qual o legislador federal preocupou-se em guardar as áreas institucionais foi assegurar que a comunidade, em um momento futuro, tenha um escape de espaços públicos caso haja tal necessidade, no caso uma tensão social. A destinação das áreas reservadas aos equipamentos comunitários, assim entendidos por aqueles viabilizados aos estabelecimentos educacionais, culturais, de saúde, de lazer e similares, são cruciais para a estabilidade dos municípios, vez que são previstos para atender às suas necessidades básicas.

Outrossim, a interpretação sistemática dos dispositivos constitucionais e federais reconhece a obrigatoriedade de o município fiscalizar e respeitar os objetivos previstos na lei de parcelamento do solo, já que as áreas públicas compostas nos loteamentos foram colocadas sob a tutela dos municípios para preservar os interesses da comunidade.

Assim, mesmo diante da possibilidade constitucional de o município de Votuporanga editar a sua legislação acerca do parcelamento do solo, bem como do poder discricionário para justificar a falta de necessidade de área institucional na aprovação do Jardim dos Ypês, sob a vulnerável justificativa de que “a região conta com áreas em quantidade suficiente para atender às demandas previsíveis para os próximos 50 anos” (Anexo C), a conveniência ou oportunidade não autorizam aprovação de um projeto cujo loteamento realizou o parcelamento urbano de forma diversa daquela prevista em lei.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

A lei de zoneamento municipal, Lei n. 2,830 de 1996, dispunha que os loteamentos deveriam conter, obrigatoriamente, áreas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, sendo prescrito, ainda, que a percentagem de áreas públicas não poderia ser inferior a 35%, sem qualquer ressalva (VOTUPORANGA, 1966).

Entretanto, em 29 de junho de 2005, o município de Votuporanga aprovou a Lei n.º 3.853/05, a qual menciona a necessidade de haver a destinação de 35% às áreas públicas, das quais 10% se destinam aos espaços livres e 5% às áreas institucionais. A lei trouxe, ainda, afastando o interesse social e priorizando o interesse particular, a possibilidade de suprimir as áreas institucionais após parecer da Secretaria Municipal de Planejamento (VOTUPORANGA, 2005).

Nesse panorama, apenas 15 dias após a aprovação da Lei n.º 3.853/05, foi publicado o Decreto n.º 7.099, de 15 de julho de 2005 (Anexo B), que fixou as diretrizes mínimas para a execução do Loteamento Jardim dos Ypês, aprovado pelo Decreto n.º 7.341, de 29 de junho de 2006 (Anexo D).

A Lei 3.853/2005 considerou, nos loteamentos: a) as áreas públicas devem somar 35% do total loteado; b) as áreas públicas compreendem espaços livres de uso público, que devem ser guardados na razão de 10%, preferencialmente na categoria sistema de lazer; e c) as áreas institucionais, na proporção de 5% (Anexo G).

Além disso, o § 2º do artigo 2º dispensou a necessidade de área institucional após parecer favorável da Secretaria Municipal de Planejamento (VOTUPORANGA, 2005).

Entretanto, essa legislação procedeu a um erro conceitual que, intencional ou não, separa o poder público do seu dever de resguardar o direito do seu munícipe. As áreas institucionais são as áreas públicas destinadas aos equipamentos comunitários, aí inseridos as áreas de lazer, praças, ginásios, escolas, conforme a Lei Federal n.º 6.766/79 (art. 4º, §2º) (BRASIL, 1979).

Essas áreas são os espaços livres de uso público que contêm as áreas verdes (art. 4º, I) (BRASIL, 1979). Ocorre que a legislação do município de Votuporanga e, conseqüentemente, o loteador utilizaram a expressão “espaços livres de uso público preferencialmente na categoria sistema de lazer” como sinônimo de “área verde”, sendo certo que, de acordo com a Lei Federal de Parcelamento de Solo Urbano (BRASIL, 1979), o dito “sistema de lazer” está contido nas “áreas institucionais”.

Na análise do Certificado emitido pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB), nº 567/2005 (Anexo H), do percentual total da gleba, não houve destinação às áreas institucionais (0%), tampouco às áreas verdes (0%), verificando ter sido aplicado aos sistemas de lazer o percentual de 10,97%, além de 24,21% para o sistema viário.

Entretanto, o parecer emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento em 14 de julho de 2005 (Anexo C), um dia antes da publicação do Decreto nº 7.099/2005 (Anexo B), que fixou as diretrizes para a execução do pré-plano urbanístico do loteamento Jardim dos Ypês, na verdade, não foi consonante com a Lei Federal nº 6.766/79 (BRASIL, 1979), podendo trazer prejuízo à cidade e aos moradores com a supressão de área verde e área institucional.

O exame do parecer (Anexo C) demonstra que o loteador, com o respaldo do ente da administração, apresentou, em seu projeto, as áreas de lazer do loteamento inseridas no sistema viário, na parte frontal de cada lote, o que formaria alamedas que poderiam ser consideradas áreas verdes. Contudo, é de simples verificação que as áreas de lazer asseguradas pelo loteador as quais, pela legislação municipal, são consideradas áreas verdes não atendem à destinação federal de garantia de verdes em todos os loteamentos aprovados, tampouco coadunam com a expressão “alameda” trazida pela poder público.

As alamedas, supostamente formadas no Jardim dos Ypês, demonstram apenas fazer parte do sistema viário dos lotes, destinadas à entrada dos moradores em suas residências, passando-se pela calçada, onde está a suposta alameda, em veículo ou a pé.

Tais alamedas não poderiam ser consideradas possíveis áreas de lazer ou áreas verdes, pois as áreas verdes urbanas são indisponíveis para construção de moradias e não integralizam o lote destinado à construção da residência, mas um espaço da proteção ambiental (BRASIL, 1979).

Para qualquer esfera da administração pública, a importância do patrimônio público deve ser aferida em razão da sua destinação, uma vez que os bens de uso comum do povo possuem função universal e é patrimônio social comunitário, colocado à disposição de todos (MUKAI; ALVES; LOMAR, 1987; SILVA, 2010; SILVA, 2016).

No momento em que o município destina 35% de um loteamento para as áreas públicas, aí inseridas as áreas institucionais e áreas verdes, outra destinação prejudica toda a comunidade e diminui a qualidade de vida do grupo. Não é lícito que a administração, em seu poder discricionário e sob o apanágio da legalidade administrativa, diminua sensivelmente o patrimônio social da sua comunidade, uma vez que a própria lei impõe a tutela desses interesses.

Tal premissa é defendida por Mukai (2011), pois a lei não pode efetivar a retirada da necessidade das áreas públicas, sob pena de lesar o patrimônio público da comunidade:

se a simples desafetação legal fosse suficiente para a alienação dos bens de uso comum do povo, seria possível, em tese, a transformação em bens dominiais de todas as ruas, praças, vielas, áreas verdes, etc. de um município e, portanto, de seu território público todo, com a consequente alienação (possível) do mesmo, o que, evidentemente, seria contra toda a lógica jurídica, sendo mesmo disparate que ninguém, em sã consciência, poderia admitir'. Na prática, difícil é encontrar-se o mau administrador ou o mau legislador agindo com tal clareza no desvirtuamento dos bens de uso comum do povo: o grande perigo é a ação a longo prazo – hoje uma praça, amanhã um espaço livre, depois de algum tempo outra praça, finalizando-se por empobrecer totalmente a comunidade. (MUKAI, 2011, p. 457).

Harmonizando com o exposto, a Lei 3.853/05 (Anexo G), aprovada com o patente afastamento do interesse social e priorizando o interesse particular quando o loteador do Jardim dos Ypês suprime as áreas institucionais, também padece de vícios, uma vez que a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (BRASIL, 1979), norma hierarquicamente superior à legislação editada pelo município de Votuporanga, invoca a obrigatoriedade de áreas institucionais na aprovação dos loteamentos dos municípios.

Outro vício de forma entre a aprovação do loteamento e a legislação do município é que, mesmo com a supressão das áreas institucionais, as áreas públicas nunca deveriam ser inferiores a 35% do total do loteamento, conforme a parte final do § 2º, art. 2º da lei (VOTUPORANGA, 2005). Pelo Certificado

GRAPROHAB (Anexo H), em que o sistema de lazer foi na proporção de 10,97% do total, bem como a situação de que as alamedas não poderiam assim ser consideradas, tem-se que o loteamento foi aprovado apenas com sistema viário, correspondente a 24,21% do total, o que é ilegal pelas determinações do município.

A razão pela qual o legislador federal se preocupou em guardar as áreas institucionais foi de assegurar que a comunidade tenha, em futuro, um escape de espaços públicos, se necessário, como no caso de uma tensão social. As áreas reservadas aos equipamentos comunitários, entendidos como aqueles viabilizados aos estabelecimentos educacionais, culturais, de saúde, de lazer e similares, são cruciais para a estabilidade dos municípios, posto que são previstas para atender às suas necessidades básicas.

Outrossim, a interpretação sistemática dos dispositivos constitucionais e federais reconhece a obrigatoriedade de o município fiscalizar e respeitar os objetivos previstos na lei de parcelamento do solo, já que a composição das áreas públicas nos loteamentos, sob a tutela dos municípios, objetiva preservar os interesses da comunidade.

Dessa forma, mesmo ante a possibilidade constitucional de o município editar sua legislação acerca do parcelamento do solo e do poder discricionário para justificar a falta de necessidade de área institucional na aprovação do Jardim dos Ypês, sob a vulnerável justificativa de que “a região conta com áreas em quantidade suficiente para atender às demandas previsíveis para os próximos 50 anos” (Anexo C), a conveniência ou oportunidade não autorizam aprovação de um projeto cujo loteamento realizou o parcelamento urbano de forma diversa daquela prevista em lei.

5 CONCLUSÃO

O município de Votuporanga, ao editar sua legislação em desacordo com a legislação federal de parcelamento do solo, possibilitou uma aprovação de projeto de desmembramento não considerando reservas de áreas institucionais, o que ficou bem caracterizado no estudo do loteamento Jardim dos Ypês.

Ainda em dissonância com a legislação federal, o município de Votuporanga, através de suas leis de parcelamento de solo, aceitou a supressão de áreas verdes no loteamento Jardim dos Ypês, considerando alamedas como área verde, o que afrontou a legislação federal de parcelamento do solo.

Dessa maneira, considera-se que o empreendimento Jardim dos Ypês fora aprovado em dissonância com os preceitos federais e estaduais, ofendendo a legislação pertinente ao parcelamento do solo.

Os munícipes residentes no bairro Jardim dos Ypês sofreram e sofrem com as supressões da área verde realizada pelo ente público, podendo com esse prejuízo, requererem a compensação que entenderem juridicamente possível.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGACHE, Alfred Hubert Donat. **Cidade do Rio de Janeiro**: extensão, remodelação e embelezamento. Paris: Foyer Brésilien, 1930. 426 p.

BARGOS, Danúbia Caporusso; MATIAS, Lindon Fonseca. Áreas verdes urbanas: um estudo de revisão e proposta conceitual. **REVSBAU**, Piracicaba, SP, v. 6, n. 3, p. 172-188, 2011.

BRASIL. [Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#). Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. **Diário Oficial da União**, de 20.12.1979. Brasília, DF, Poder Executivo, 1979.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988.

_____. [Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#). Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana. **Diário Oficial da União**, de 11.7.2001 e [retificado em 17.7.2001](#). Brasília, DF, Poder Executivo, 2001.

_____. [Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012](#). Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa [altera dispositivos legais] e dá outras providência. **Diário Oficial da União**, de 28.5.2012. Brasília, DF, Poder Executivo, 2012.

CRESWELL, John W. **Research design**: qualitative, quantitative, and mixed methods approaches. 2nd. ed. Thousand Oaks, CA: Sage, 2003.

DIÓGENES JÚNIOR, José Eliaci Nogueira. Gerações ou dimensões dos direitos fundamentais? **Conteúdo Jurídico**, Brasília, jun. 2012. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.37839&seo=1>>. Acesso em: 13 jul. 2017.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **São Paulo**: o mito da cidade-global. 2003. 336 f. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

FREITAS, José Carlos. Bens públicos de loteamentos e sua proteção legal. **Cadernos do Ministério Público do Paraná**, Curitiba, PR, v. 6, n. 2, p. 1–14, abr./jun., 2003.

GRAPROHAB. **Manual GRAPROHAB**: Manual de orientação para aprovação de projetos habitacionais. São Paulo (estado), Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, 2011.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Sinopse do censo demográfico 2010**. Disponível em: <<https://censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=11&uf=00>>. Acesso em: 25 set. 2017.

_____. **Brasil em síntese**. São Paulo. Votuporanga. Disponível em:
<<https://cidades.ibge.gov.br/v4/brasil/sp/votuporanga/panorama>>. Acesso em:
12 jun. 2017.

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Carta de Atenas.
In: IV CONGRESSO INTERNACIONAL DE ARQUITETURA MODERNA –
CIAM. **Anais...** Assembleia do Ciam, Atenas, novembro de 1933, p.1-38.
Disponível em:
<<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Atenas%201933.pdf>>. Acesso em: 13 ago. 2017.

LUZ, Gerson Vasconcelos. **Aristóteles**: a questão da sociabilidade natural do
homem [*online*]. Artigo (Mestrando em Filosofia) – Universidade Estadual do
Oeste do Paraná – UNOESTE, 2016. Disponível em:
<<http://www.pucrs.br/mj/artigo-aristoteles-a-questao-da-sociabilidade-natural-do-homem.php> - acesso em: 12 jul. 2017.

MUKAI, Toshio; ALVES, Alaôr Caffé; LOMAR, Paulo José Villela. **Loteamentos e desmembramentos urbanos**. 2. ed. São Paulo: Sugestões Literárias, 1987.

MUKAI, Toshio. **Direito ambiental brasileiro**. 19. ed. São Paulo: Malheiros, 2011.

REALE, Miguel. **Teoria tridimensional do direito**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 1994.

_____. **Filosofia do direito**. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 1999.

REVOLUÇÃO INDUSTRIAL. (2017). Disponível em:
<https://www.google.com.br/search?q=revolu%C3%A7%C3%A3o+industrial&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=0ahUKEwi32t2vjKPVAhXLEJAKHQ9rBnQQ_AUIBygC&biw=1366&bih=638#tbm=isch&q=revolu%C3%A7%C3%A3o+industrial+cidade&imgc=v9oJs2GLGfrPGM>. Acesso em: 24 jul. 2017,

RODRIGUES, Ferdinando de Moura (Org.). **Desenho urbano**: cabeça, campo e prancheta. São Paulo: PROJETO, 1986.

SANTOS, José Lázaro de Carvalho. **Reflexões por um conceito contemporâneo de urbanismo** [*on line*], 2017. Disponível em:
<<http://www.ceap.br/material/MAT0506201055312.htm>>. Acesso em: 17 ago. 2017.

SILVA, de Plácido. **Vocabulário jurídico**. 32. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016..

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2010.

TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 16.500-0**, julgamento em 24/11/93 (JTJ-LEX 154/266-275).

URBANISMO. [Internet], 2017. Disponível em: <https://www.google.com.br/search?q=revolu%C3%A7%C3%A3o+industrial&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=0ahUKEwi32t2vjKPVAhXLEJAKHQ9rBnQQ_AUIBygC&biw=1366&bih=638#tbm=isch&q=urbanismo+&imgsrc=aetORTIzNTMq7M>. Acesso em: 24 jul. 2017.

VOTUPORANGA. **Lei nº 2.830**, de 08 de janeiro de 1996. Dispõe sobre o sistema disciplinar e institui normas gerais de zoneamento, parcelamento, uso e ocupação de solo, aplicáveis no município. Setor de Expedientes e Registros da Prefeitura Municipal de Votuporanga, em 05.01.1996. Votuporanga: Prefeitura de Votuporanga, 1996a. 34 p.

_____. **Lei nº 3.853/05**, de 29 de junho de 2005. Dispõe sobre as exigências para loteamentos e edificações em Votuporanga/SP. Setor de Expedientes e Registros da Prefeitura Municipal de Votuporanga, em 29.06.2005. Votuporanga: Prefeitura de Votuporanga, 2005.

_____. **Lei complementar nº 106**, de 08 de novembro de 2007. Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Votuporanga, cria o Conselho da Cidade e dá outras providência. Setor de Expedientes e Registros da Prefeitura Municipal de Votuporanga, em 08.11. 2007. Votuporanga: Prefeitura de Votuporanga, 2007.

_____. **Lei complementar nº 145**, de 29 de setembro de 2009. Dispõe sobre Plano Diretor de Arborização Urbana de Votuporanga e dá outras providências correlatas. Paço Municipal/Setor de Expedientes e Registros da Prefeitura Municipal de Votuporanga, em 29.09. 2009. Votuporanga: Prefeitura de Votuporanga, 2009.

_____. **Lei complementar nº 195**, de 14 de dezembro de 2011. Institui o Código de Obras e Edificações e dá outras providência. Setor de Expedientes e Registros da Prefeitura Municipal de Votuporanga, em 14.12. 2011. Votuporanga: Prefeitura de Votuporanga, 2011.

_____. **Lei complementar nº 223/12**, de 21 de dezembro de 2012. Dá nova redação à lei complementar nº 145, de 29 de setembro de 2009 e dá outras providências correlatas. Paço Municipal/Setor de Expedientes e Registros da Prefeitura Municipal de Votuporanga, em 21.12. 2012. Votuporanga: Prefeitura de Votuporanga, 2012.

ANEXO A – MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO DO EMPREENDIMENTO

OBS.: As informações relatadas no presente Memorial estão representadas graficamente através da planta de levantamento e planta de parcelamento do solo.

I – Identificação:

Nome do empreendimento: Loteamento Jardim dos Ypês.

Município: Votuporanga

Proprietário: Construtora e Incorporadora Poloeste Ltda.

Responsável Técnico pelo loteamento: Tatiana Megiani

Área da Gleba: Área total – 66.296,08m².

Endereço da Gleba: Avenida Paschoalino Pedrazzoli.

Distância do centro do Município: 2.500m.

Acessos principais: Av. Paschoalino Pedrazzoli e a Rua João da Cruz Oliveira.

II – Descrição das Áreas da Gleba:

A gleba de 66.296,08m² está localizada na região sudeste, dentro do perímetro urbano de Votuporanga e é constituída de 01 (uma) área, objeto do presente parcelamento.

Com declividade suave, a gleba não contém alagadiços. É uma área demarcada no Plano Diretor como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). A área localiza-se: entre a Avenida Paschoalino Pedrazzoli (ao norte), Rua Roraima (ao sul), rua João da Cruz Oliveira (à oeste) e a gleba de propriedade de Carmem Elisa Pansani Marim Santo Mauro e outros (à leste), gleba esta ainda não loteada.

III – Caracterização do Loteamento:

A Zona a que pertence a área hoje é a ZEIS (Zona Especial de Interesse Social), cuja taxa de ocupação prevista na Lei 2830 de 10 de janeiro de 1.996 do plano diretor é de 70% e o coeficiente de aproveitamento é 1. O empreendimento propõe introduzir um novo conceito de loteamento para fins residenciais cujo projeto percorreu todas as etapas previstas na tramitação especial a que foi obrigado e obteve parecer favorável dos setores envolvidos na expedição das diretrizes.

QUADRO 1 - Distribuição dos lotes por tipo de uso

Natureza do Loteamento

Especificação	Área (m ²)	%
Lotes (residenciais) – 126 unidades	42.970,34	100,00
Lotes (industriais)	-----	-----
Lotes (comerciais)	-----	-----
Total	42.970,34	100,00

QUADRO 2 - Quadro de áreas

	Especificação	Área (m ²)	%
1	Áreas dos lotes (126 lotes)	42.970,34	64,82
2	Áreas públicas		
2.1	Sistema viário	16.051,38	24,21
2.2	Áreas Institucionais		
	Equipamento Comunitário	-----	-----
	Equipamento Urbano	-----	-----
2.3	Espaços livres de uso público		
2.3.1	Áreas verdes	-----	-----
2.3.2	Sistemas de lazer	7.274,36	10,97
3	Outros (especificar)	-----	-----
4	Área loteada	66.296,08	100,00
5	Área remanescente	-----	-----

6	Área Total da Gleba	66.296,08	100,00
----------	----------------------------	-----------	--------

QUADRO 3 - Requisitos urbanísticos

Discriminação	Valores
População por lote residencial	H = 5,00
Densidade de ocupação Residencial prevista para a gleba	D = 95,17
Coefficiente de Proporcionalidade	K= 0,024

sendo,

REQUISITOS URBANÍSTICOS	LEGENDA
$H = \frac{P}{N} = \text{hab./lote}$	H = população por lote residencial;
$D = \frac{P}{AT} = \text{hab./ha}$	P = população total prevista para os lotes residenciais;
$K = \frac{AP}{D} = \text{ha}^2/\text{hab.}$	N = número de lotes residenciais;
	D = densidade de ocupação residencial prevista para a gleba;
	AT = área total da gleba em ha;
	K = coeficiente de proporcionalidade;
	AP = áreas públicas em há.

QUADRO 4 - Especificação das Quadras

LOTES

QUADRA	IDENT.	ÁREA UN. M/2	ÁREA TOTAL (M2)	ÁREA DA QUADRA (m2)	USO	OBS.
SE.12. 09.19.	01	358,98	358,98		RESID.	
	02	302,06	302,06		RESID.	
	03	301,77	301,77		RESID.	
	04	301,48	301,48		RESID.	
	05	301,25	301,25		RESID.	
	06	300,96	300,96		RESID.	
	07	300,67	300,67		RESID.	
	08	300,44	300,44		RESID.	
	09	300,21	300,21		RESID.	
	10	299,92	299,92		RESID.	
	11	358,50	358,50		RESID.	
	12	392,54	392,54		RESID.	
	13 a 21	324,80	324,80		RESID.	
	22	382,83	382,83	7.124,81	RESID.	
SE.12. 09.19.	A	58,41	58,41		SIST. LAZER	
	B	59,04	59,04		SIST. LAZER	
	C, D, E, F	118,06	118,06		SIST. LAZER	
	G	62,56	62,56		SIST. LAZER	
	H	53,53	53,53		SIST. LAZER	
	I, J, K, L	103,83	103,83		SIST. LAZER	
	M	51,93	51,93		SIST. LAZER	
	N	60,72	60,72	1.233,75	SIST. LAZER	

SE.12. 09.20.	01	346,20	346,20		RESID.	
	02	298,70	298,70		RESID.	
	03	298,47	298,47		RESID.	
	04	298,24	298,24		RESID.	
	05	297,95	297,95		RESID.	
	06	297,66	297,66		RESID.	
	07	297,42	297,42		RESID.	
	08	297,13	297,13		RESID.	
	09	296,84	296,84		RESID.	
	10	296,61	296,61		RESID.	
	11	328,64	328,64		RESID.	
	12	365,35	365,35		RESID.	
	13 a 21	324,80	324,80		RESID.	
	22	372,32	372,32	7.014,73	RESID.	
SE.12. 09.20.	A	60,46	60,46		SIST. LAZER	
	B, C, D, E	118,06	118,06		SIST. LAZER.	
	F	59,04	59,04		SIST. LAZER	
	G	51,05	51,05		SIST. LAZER	
	H	44,11	44,11		SIST. LAZER	
	I	51,93	51,93		SIST. LAZER	
	J, K L, M	103,83	103,83		SIST. LAZER	
	N	48,63	48,63	1.202,78	SIST. LAZER	
SE.12.	01	394,91	394,91		RESID.	

9.17.	02 ao 09	364,00	364,00		RESID.	
	10	392,15	392,15		RESID.	
	11	395,15	395,15		RESID.	
	12 ao 19	364,00	364,00		RESID.	
	20	392,27	392,27	7.398,37	RESID.	
SE.12. 09.17	A	68,33	68,33		SIST. LAZER	
	B, C, D, E	120,63	120,63		SIST. LAZER.	
	F	53,04	53,04		SIST. LAZER	
	G	54,35	54,35		SIST. LAZER	
	H, I, J, K	120,63	120,63		SIST. LAZER	
	L	66,93	66,93	1.207,69	SIST. LAZER	

SE.12. 09.18.	01	391,03	391,03		RESID.	
	02 ao 04	392,00	392,00		RESID.	
	05 ao 08	420,00	420,00		RESID.	
	09	414,71	414,71		RESID.	
	10	414,57	414,57		RESID.	
	11 ao 14	420,00	420,00		RESID.	
	15 ao 17	392,00	392,00		RESID.	
	18	391,64	391,64	7.323,95	RESID.	

SE.12. 09.18.	A	53,12	53,12		SIST. LAZER	
	B	132,63	132,63		SIST. LAZER.	
	C	138,63	138,63		SIST. LAZER	
	D	144,63	144,63		SIST. LAZER	
	E	72,30	72,30		SIST. LAZER	
	F	54,09	54,09		SIST. LAZER	
	G	54,13	54,13		SIST. LAZER	
	H	72,30	72,30		SIST. LAZER	
	I	144,63	144,63		SIST. LAZER	
	J	138,63	138,63		SIST. LAZER	
	K	132,63	132,63		SIST. LAZER	
	L	53,31	53,31	1.191,03	SIST. LAZER	

SE.12. 09.15.	01	387,72	387,72		RESID.	
	02 ao 10	324,80	324,80		RESID.	
	11	388,86	388,86		RESID.	
	12	357,83	357,83		RESID.	
	13	298,82	298,82		RESID.	
	14	299,28	299,28		RESID.	
	15	299,80	299,80		RESID.	

	16	300,32	300,32		RESID.	
	17	300,85	300,85		RESID.	
	18	301,37	301,37		RESID.	
	19	301,89	301,89		RESID.	
	20	302,41	302,41		RESID.	
	21	302,93	302,93		RESID.	
	22	360,88	360,88	7.126,16	RESID.	
SE.12.	A	62,52	62,52		SIST.	
09.15.	B	51,93	51,93		LAZER	
	C, D, E, F	103,83	103,83		SIST.	
	G	52,50	52,50		LAZER	
	H	63,50	63,50		SIST.	
	I, J, K, L	118,06	118,06		LAZER	
	M	59,04	59,04		SIST.	
	N	58,00	58,00	1.235,05	LAZER	

SE.12.	01	369,96	369,96		RESID.	
09.16.	02 ao 10	324,80	324,80		RESID.	
	11	369,99	369,99		RESID.	
	12	333,38	333,38		RESID.	
	13	292,32	292,32		RESID.	
	14	292,78	292,78		RESID.	
	15	293,31	293,31		RESID.	
	16	293,83	293,83		RESID.	

	17	294,35	294,35		RESID.	
	18	294,87	294,87		RESID.	
	19	295,39	295,39		RESID.	
	20	295,92	295,32		RESID.	
	21	296,44	296,44		RESID.	
	22	336,58	336,58	6.982,32	RESID.	
SE.12. 09.15.	A	48,82	48,82		SIST. LAZER	
	B, C, D, E	103,83	103,83		SIST. LAZER.	
	F	51,93	51,93		SIST. LAZER	
	G	44,30	44,30		SIST. LAZER	
	H	54,67	54,67		SIST. LAZER	
	I	59,04	59,04		SIST. LAZER	
	J, K, L, M	118,06	118,06		SIST. LAZER	
	N	57,74	57,74	1.204,06	SIST. LAZER	

Maior comprimento de quadra: 132,52 m

Menor comprimento de quadra: 131,12 m

No. de quadras residenciais: 06

No. de quadras comerciais: 00

Especificação dos Lotes:

frente mínima : 11,60 m

declividade máxima dos lotes : 14,00%

taxa máxima de ocupação dos lotes residenciais : 70,00%

V - Especificação do sistema viário

O sistema viário do empreendimento é composto apenas por uma via coletora que será o prolongamento da rua Felício Gorayeb. As demais vias são locais. Mas o empreendimento faz divisa com mais duas vias coletoras: ao norte com a Av. Paschoalino Pedrazzoli e à oeste com a Rua João da Cruz Oliveira. O sistema viário proposto obedece a diretriz expedida para o referido empreendimento que por sua vez obedece a diretriz do sistema viário do Plano Diretor de Votuporanga.

Os raios de curvatura nas vias coletoras serão de 9,00m e os raios nas vias locais serão de 5,00m.

VI – Descrição do Sistema Viário:

QUADRO 5

Identificação das ruas (nome, n.º)	Leito carroçável (largura)	Calçadas (largura)	% de Inclinação	Revestimento
R. Valdevir de Oliveira Guena	9,00m	2,50m	1,09%	Asfalto
R. Felício Gorayeb	9,00m	2,50m	0,88%	Asfalto
R. Projetada 01	7,00m	2,50m	6,61%	Asfalto
R. Projetada 02	7,00m	2,50m	5,42%	Asfalto

VII - Infraestrutura:

Em todo seu perímetro a gleba está servida por redes da infra-estrutura existente no bairro, pois trata-se de um vazio urbano inserido na malha já

ocupada anteriormente. A via coletora Rua João da Cruz Oliveira que ladeia o empreendimento à oeste e dá acesso à via arterial principal (Avenida João Gonçalves Leite) está pavimentada – base solo brita e capa CBUQ; a Avenida Paschoalino Pedrazzoli que ladeia o empreendimento ao norte também está pavimentada – base solo fino e capa tripla invertida. Todas as vias do empreendimento serão pavimentadas – base solo fino e capa CBUQ exceto a Rua Felício Gorayeb que receberá base solo brita

Rede de Distribuição de Água Potável:

A rede de distribuição de água potável será implantada pelo empreendedor e operada pela concessionária local SAEV. Os serviços serão entregues em pleno funcionamento e de acordo com as especificações técnicas e exigências da concessionária.

Rede de Coleta de Esgoto:

A rede de coleta de esgoto será implantada pelo empreendedor e operada pela concessionária local SAEV. Os serviços serão entregues em pleno funcionamento e de acordo com as especificações técnicas e exigências da concessionária, obedecendo aos projetos técnicos que fazem parte do conjunto de peças deste projeto urbanístico.

Rede de Distribuição de Energia Elétrica:

A distribuição de energia elétrica será feita de forma individualizada para cada lote a partir da rede que será implantada pelo empreendedor e operado pela concessionária local a ELEKTRO nas ruas do loteamento tendo que serão entregues em plena conformidade com normas e especificações da concessionária.

Sistema de Drenagem Superficial:

O sistema de drenagem superficial será feita por rede com dimensões que variam de 400mm a 1000mm, bocas de lobo, caixas de ligação e interligado à rede existente a jusante já dimensionada para receber a nova contribuição conforme as exigências da Prefeitura Municipal.

Sistema de Coleta e Destinação do Lixo:

A coleta de lixo é realizada pela municipalidade 3 (três) vezes por semana em dias alternados e sua destinação final é o aterro municipal. O sistema é licenciado pela CETESB e controlado pela empresa concessionária.

Votuporanga, 27 de setembro de 2005.

Construtora e Incorporadora Poloeste Ltda – proprietário.

Arq. Tatiana Megiani
Crea – 5061326520
ART - 8210200506507005

ANEXO B – DECRETO Nº. 7 0 9 9, DE 15 DE JULHO DE 2005**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VOTUPORANGA****Estado de São Paulo - C.N.P.J. n.º 46.599.809/0001-82**

Rua Pará n.º 3227 – Centro – fone/fax: (17) 3405-9700 – Cx. P.291 - CEP: 15502-236

DECRETO Nº. 7 0 9 9, de 15 de julho de 2005

=====

==

(Fixa diretrizes mínimas para execução do Pré-Plano Urbanístico do Loteamento denominado JARDIM DOS YPÊS)

CARLOS EDUARDO PIGNATARI, Prefeito do Município de Votuporanga, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

D E C R E T A:

Art. 1º. Ficam fixadas as diretrizes mínimas exigidas para a aprovação, por parte desta Municipalidade, dos projetos de implantação de loteamento da gleba urbana, situada neste Município, de propriedade da Construtora e Incorporadora Poloeste Ltda, com área total de 66.296,08m² (sessenta e seis mil, duzentos e noventa e seis metros e oito centímetros quadrados), objeto da Matrícula nº 38.481, e que são as constantes dos parágrafos seguintes:

§ 1º - O Loteamento denominar-se-á Jardim dos Ypês e reger-se-á pelas normas ordenadoras e disciplinadoras das Leis do Plano Diretor do Município de Votuporanga em especial a lei nº2830 de 10 de janeiro de 1.996, a lei nº 3750 de 09 de setembro de 2.004 e a lei 3853 de 29 de junho de 2.005, e desta forma somente serão permitidas construções conforme nestas estabelecidas.

§ 2º - A Zona a que pertence a área, objeto da solicitação é a ZEIS (Zona Especial de Interesse Social), cuja taxa de ocupação é de 70%.

§ 3º - O sistema viário será composto por uma via coletora que é prolongamento da rua Felício Gorayeb respeitando a largura de 14,00m que fará divisa com a propriedade de Carmem Elisa Pansani Marim Santo Mauro e outros; as demais vias poderão ser locais possuindo largura de no mínimo 12,00m. A gleba em questão é ladeada por duas vias coletoras que são: a Avenida Paschoalino Pedrazzoli (ao norte) e a Rua João da Cruz Oliveira (a oeste) e ao sul pela via local Rua Roraima.

§ 4º - Os raios de curvatura das esquinas serão de 9,00 (nove) metros no mínimo nas vias coletoras e de 5,00 (cinco) metros nas vias locais.

§ 5º - Os lotes residenciais situados na ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) deverão ter área mínima de 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados); testada mínima de 9,00m (nove metros) e 10,50m (dez e cinquenta metros) naqueles de esquina. A declividade longitudinal deverá ter no máximo 10% (dez por cento), que quando ultrapassada será necessário serviço de terraplanagem por conta do loteador;

§ 6º – As áreas públicas deverão ser localizadas de forma a atender a sua mais equilibrada distribuição pelo loteamento e:

a) O empreendimento está dispensado de destinar área institucional nos termos da lei 3853 de 29 de junho de 2.005;

b) de acordo com os artigos 3º e 4º da lei nº3853 de 29 de junho de 2.005, o número de entidades de Áreas Livres de Uso Público destinadas a Sistemas de Lazer, poderá ser, no máximo, igual ao número total de lotes do empreendimento. A área mínima de qualquer entidade não poderá ser inferior a 50,00m² (cinquenta metros quadrados) e a largura ou comprimento de no mínimo 5,00m (cinco metros), excetuando-se aquelas em que por força da lógica geométrica da composição urbanística dimensões menores sejam necessárias e desde que tal solução seja limitada a 10% (dez por cento) do total das entidades.

c) quando a área de ruas somadas as áreas verdes e institucionais não atingirem 35% (trinta e cinco por cento) da área total do loteamento, a diferença deverá ser a crescida às áreas de lazer;

§ 7º - Os projetos deverão atender às normas de apresentação e encaminhamentos definidas nas Leis Municipais 2830 de 10 de janeiro de 1.996, 3750 de 09 de setembro de 2.004 e a lei 3853 de 29 de junho de 2005 e terem como responsáveis, profissionais regularmente inscritos no município e com atribuições específicas para cada campo de conhecimento envolvido, conforme regulamentação do CREA-SP e apresentar:

a) As numerações dos lotes e das quadras de acordo com as numerações previamente fornecidas pela Prefeitura Municipal;

b) Todas as peças que o compõem em papel sulfite original, dobrado no tamanho A4, em pastas separadas para cada órgão e em meio digital;

c) Planta de localização e hierarquia viária;

d) Projeto urbanístico completo contendo no mínimo; levantamento planialtimétrico georreferenciado no plano topográfico municipal; parcelamento do solo; planta de arruamento; memorial descritivo e justificativo do empreendimento conforme modelo apresentado ao GRAPROHAB e memorial descritivo de cada lote podendo ser feito em tabela para os lotes regulares e em roteiro para os lotes irregulares;

e) Memorial de cálculo, projeto de drenagem e

planilha orçamentária;

f) Projeto de Arborização dos Sistemas de Lazer e dos Passeios Públicos, Laudo de Caracterização da Vegetação, Projeto de Revegetação/Restauração das Áreas Verdes, Relatório Fotográfico da Área e Planta Urbanística Ambiental conforme especificados no manual do Grapohab;

g) Projeto de pavimentação, guias e sarjetas e passeio público conforme exigências da Secretaria Municipal de Obras, Engenharia e Habitação;

h) Projeto de Sinalização Viária Vertical e Horizontal, Memorial Descritivo e Planilha Orçamentária conforme aprovado pela Divisão de Trânsito;

i) Projeto de rede elétrica e iluminação pública conforme aprovado pela concessionária local responsável;

j) Projetos de rede de distribuição de água potável conforme diretrizes específicas da SAEV (concessionária local);

k) Projetos de prevenção e combate a incêndios;

l) Projeto de rede coletora de esgotos, conforme diretrizes específicas da SAEV (concessionária local);

m) Projeto de rede telefônica;

n) Deverão ser entregues 06 pastas contendo todos os projetos, memoriais, laudos, certidões, etc, e também em meio digital. Estes deverão ser originais, impressos ou plotados em papel sulfite, dobrados em formato A4.

§ 8º - Além dos projetos técnicos exigidos, o Plano Urbanístico para ser aprovado em caráter definitivo, deverá satisfazer as exigências dos órgãos estaduais e federais competentes apresentando-se a Prefeitura do Município de Votuporanga, o Certificado de Aprovação expedido pelo GRAPROHAB.

§ 9º – Após a aprovação definitiva dos projetos, o proprietário deverá executar as suas expensas e nos prazos fixados pela Prefeitura no mínimo os seguintes melhoramentos:

I - Instalações de marcos de concreto de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos e pontos de tangência das vias projetadas e das quadras, locação de todos terrenos com marcos de madeira (frente e fundo);

II - Abertura das vias públicas e das áreas públicas;

III - Fornecimento de todo material e mão de obra para a execução da rede de distribuição de água potável, da rede coletora de esgoto sanitário, inclusive ligações domiciliares e as ligações dos troncos do esgoto da rede interna do loteamento até o emissário, de acordo com as exigências constantes do parecer da SAEV;

IV - Execução de galerias de água pluviais com as respectivas bocas de lobo e demais complementos;

V - Fornecimento de todo material e mão de obra para execução da rede de energia elétrica com iluminação pública de acordo com o projeto e memorial descritivo aprovados pela concessionária local, que deverão ser apresentados a Prefeitura do Município de Votuporanga, juntamente com o Plano definitivo, inclusive ao longo das áreas públicas reservadas;

VI - Fornecimento de todo material e mão de obra para execução de pavimentação asfáltica, guias e sarjetas e passeio público, com projeto e memorial descritivo aprovados pela Secretaria Municipal de Obras desta Municipalidade, inclusive ao longo das áreas públicas reservadas;

VII - Fornecimento de todo material e mão de obra para instalação de hidrantes em locais a serem definidos pela SAEV, com apresentação de projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, de acordo com a Lei Municipal nº2049 de 20/dez/1985 (instalação de hidrantes);

VIII - Para os lotes com declividade longitudinal superior a 10% (dez por cento) fazer terraplanagem para compensação e muro de arrimo;

IX – Arborização das áreas de lazer e de todas as vias do loteamento de acordo com padrões e normas fixadas pela Prefeitura;

X – Fornecimento de todo material e mão de obra para sinalização viária vertical e horizontal de acordo com o padrões e normas fixadas pela Prefeitura Municipal;

XI - Proteção do solo superficial;

XII - Rede telefônica de acordo com o padrão da concessionária local e projeto aprovado pela mesma;

XIII - O prazo máximo para execução das obras de infra-estruturas será de 02 anos, contados da data de aprovação do Plano Definitivo, de acordo com a Lei Municipal 2830/96, devendo ser apresentado o cronograma físico financeiro e orçamentos das obras;

XIV – Na forma da Lei, o proprietário do empreendimento deverá oferecer bens imóveis suficientes para garantir o custo total da execução de todas as obras e demais exigências para a implantação do loteamento.

Art. 2º. Este decreto terá validade de 12 meses após sua publicação.

Art. 3º. Outras disposições especiais que se fizerem necessárias serão determinadas por Decreto no ato da aprovação definitiva do Plano Urbanístico de que trata este Decreto.

Art. 4º. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal “Dr. Tancredo de Almeida Neves, 15 de julho de 2005.

CARLOS EDUARDO PIGNATARI

Prefeito Municipal

ANEXO C – DIRETRIZES PARA A IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO

Ilmo Sr

Carlos Eduardo Pignatari

D.D. Prefeito Municipal de Votuporanga

Ref. Diretrizes para a implantação de loteamento

PREZADO SR.

A empresa proprietária da gleba, interessada no seu parcelamento, propôs um padrão de urbanização que altera consideravelmente os conceitos atualmente empregados. Trata-se de um loteamento onde as áreas de lazer deverão localizar-se, inseridas no sistema viário, na parte frontal dos lotes formando “alamedas”. Estas áreas de lazer deverão ser equipadas com equipamentos e mobiliário urbano pelo próprio empreendedor, apropriadas pelos usuários e fiscalizadas pelos vizinhos moradores e confrontantes. Esse modelo inspira-se no conceito de “Cidade Jardim” amplamente difundido no hemisfério norte. Nos foi apresentado um anteprojeto do loteamento como argumento para a defesa da proposta que a princípio, pensávamos, desrespeitava a legislação municipal. Porém, após análise detalhada do projeto e a sua confrontação com a Lei 2830, percebemos que, trata-se de uma evolução bastante interessante e um modelo que se não pode ser generalizado, pode ser adotado em situações parecidas por outros empreendimentos, pois valoriza o bairro e reforça a idéia de adoção das áreas públicas de lazer pela comunidade.

Para a dispensa de área institucional foi levantada a disponibilidade de áreas e confrontado com os mapas temáticos da saúde, educação e cultura e esportes e verificamos que a região conta com áreas em quantidade suficiente para atender as demandas previsíveis para os próximos 50 anos. De fato existe reserva de área e mesmo com a densificação não teremos problemas. Outro fato que nos estimula a aceitar a proposta é dimensão da gleba que não ultrapassa 8 há e forma retangular, pois define distancias menores que 200 metros das bordas da implantação. Ainda assim, recomendo que seja enviada uma Lei específica à Câmara autorizando o empreendimento nos termos da proposta apresentada.

PARECER LOTEAMENTO 02/2005.

Deverão ser fixadas as condições mínimas exigidas para a aprovação, por parte desta Municipalidade, dos projetos de implantação de loteamento em gleba urbana, situada neste Município confrontando ao sul com a Rua Roraima, ao norte com a Avenida Paschoalino Pedrazzoli, a oeste com a Rua João da Cruz Oliveira e à leste com a propriedade

de Carmem Elisa Pansani Marim Santo Mauro e outros. Gleba essa de propriedade de Construtora e Incorporadora Poloeste Ltda, objeto da Matrícula nº 38.481, com área de 66.296,08m² (sessenta e seis mil, duzentos e noventa e seis metros e oito centímetros quadrados), e que são as constantes dos seguintes itens:

Artigo 1º. - Ficam fixadas as diretrizes mínimas exigidas para a aprovação, por parte desta Municipalidade, dos projetos de implantação de loteamento da gleba urbana, situada neste Município, de propriedade de Construtora e Incorporadora Poloeste Ltda, com área total de 66.296,08m² (sessenta e seis mil, duzentos e noventa e seis metros e oito centímetros quadrados), objeto da Matrícula nº 38.481, e que são as constantes dos parágrafos seguintes:

§ 1º - O Loteamento denominar-se-á Jardim dos Ypês e reger-se-á pelas normas ordenadoras e disciplinadoras das Leis do Plano Diretor do Município de Votuporanga em especial a lei nº2830 de 10 de janeiro de 1.996, a lei nº3750 de 09 de setembro de 2.004 e a lei 3853 de 29 de junho de 2.005, e desta forma somente serão permitidas construções conforme nestas estabelecidas.

§ 2º - A Zona a que pertence a área, objeto da solicitação é a ZEIS (Zona Especial de Interesse Social), cuja taxa de ocupação é de 70%.

§ 3º - O sistema viário será composto por uma via coletora que é prolongamento da rua Felício Gorayeb respeitando a largura de 14,00m que fará divisa com a propriedade de Carmem Elisa Pansani Marim Santo Mauro e outros; as demais vias poderão ser locais possuindo largura de no mínimo 12,00m. A gleba em questão é ladeada por duas vias coletoras que são: a Avenida Paschoalino Pedrazzoli (ao norte) e a Rua João da Cruz Oliveira (a oeste) e ao sul pela via local Rua Roraima.

§ 4º - Os raios de curvatura das esquinas serão de 9,00 (nove) metros no mínimo nas vias coletoras e de 5,00 (cinco) metros nas vias locais.

§ 5º - Os lotes residenciais situados na ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) deverão ter área mínima de 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados); testada mínima de 9,00m (nove metros) e 10,50m (dez e cinquenta metros) naqueles de esquina. A declividade longitudinal deverá ter no máximo 10% (dez por cento), que quando ultrapassada será necessário serviço de terraplanagem por conta do loteador;

§ 6º - As áreas públicas deverão ser localizadas de forma a atender a sua mais equilibrada distribuição pelo loteamento e:

d) O empreendimento está dispensado de destinar área institucional nos termos da lei 3853 de 29 de junho de 2.005;

e) de acordo com os artigos 3º e 4º da lei nº3853 de 29 de junho de 2.005, o número de entidades de Áreas Livres de Uso Público destinadas a Sistemas de Lazer, poderá ser, no máximo, igual ao número total de lotes do empreendimento. A área mínima de qualquer entidade não poderá ser inferior a 50,00m² (cinquenta metros quadrados) e a largura ou comprimento

de no mínimo 5,00m (cinco metros), excetuando-se aquelas em que por força da lógica geométrica da composição urbanística dimensões menores sejam necessárias e desde que tal solução seja limitada a 10% (dez por cento) do total das entidades.

f) quando a área de ruas somadas as áreas verdes e institucionais não atingirem 35% (trinta e cinco por cento) da área total do loteamento, a diferença deverá ser a crescida às áreas de lazer;

§ 7º - Os projetos deverão atender às normas de apresentação e encaminhamentos definidas nas Leis Municipais 2830 de 10 de janeiro de 1.996, 3750 de 09 de setembro de 2.004 e a lei 3853 de 29 de junho de 2005 e terem como responsáveis, profissionais regularmente inscritos no município e com atribuições específicas para cada campo de conhecimento envolvido, conforme regulamentação do CREA-SP e apresentar :

a) As numerações dos lotes e das quadras de acordo com as numerações previamente fornecidas pela Prefeitura Municipal;

b) Todas as peças que o compõem em papel sulfite original, dobrado no tamanho A4, em pastas separadas para cada órgão e em meio digital;

c) Planta de localização e hierarquia viária;

d) Projeto urbanístico completo contendo no mínimo; levantamento planialtimétrico georreferenciado no plano topográfico municipal; parcelamento do solo; planta de arruamento; memorial descritivo e justificativo do empreendimento conforme modelo apresentado ao GRAPROHAB e memorial descritivo de cada lote podendo ser feito em tabela para os lotes regulares e em roteiro para os lotes irregulares.

e) Memorial de cálculo, projeto de drenagem e planilha orçamentária;

f) Projeto de Arborização dos Sistemas de Lazer e dos Passeios Públicos, Laudo de Caracterização da Vegetação, Projeto de Revegetação/Restauração das Áreas Verdes, Relatório Fotográfico da Área e Planta Urbanística Ambiental conforme especificados no manual do Graprohab;

g) Projeto de pavimentação, guias e sarjetas e passeio público conforme exigências da Secretaria Municipal de Obras, Engenharia e Habitação;

h) Projeto de Sinalização Viária Vertical e Horizontal, Memorial Descritivo e Planilha Orçamentária conforme aprovado pela Divisão de Trânsito;

i) Projeto de rede elétrica e iluminação pública conforme aprovado pela concessionária local responsável;

j) Projetos de rede de distribuição de água potável conforme diretrizes específicas da SAEV (concessionária local);

k) Projetos de prevenção e combate a incêndios;

l) Projeto de rede coletora de esgotos, conforme diretrizes específicas da SAEV (concessionária local);

m) Projeto de rede telefônica;

n) Deverão ser entregues 06 pastas contendo todos os projetos, memoriais, laudos, certidões, etc, e também em meio digital. Estes deverão ser originais, impressos ou plotados em papel sulfite, dobrados em formato A4.

§ 8º - Além dos projetos técnicos exigidos, o Plano Urbanístico para ser aprovado em caráter definitivo, deverá satisfazer as exigências dos órgãos estaduais e federais competentes apresentando-se a Prefeitura do Município de Votuporanga, o Certificado de Aprovação expedido pelo GRAPROHAB.

§ 9º – Após a aprovação definitiva dos projetos, o proprietário deverá executar as suas expensas e nos prazos fixados pela Prefeitura no mínimo os seguintes melhoramentos:

I - Instalações de marcos de concreto de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos e pontos de tangência das vias projetadas e das quadras--, locação de todos terrenos com marcos de madeira (frente e fundo);

II - Abertura das vias públicas e das áreas públicas ;

III - Fornecimento de todo material e mão de obra para a execução da rede de distribuição de água potável, da rede coletora de esgoto sanitário, inclusive ligações domiciliares e as ligações dos troncos do esgoto da rede interna do loteamento até o emissário, de acordo com as exigências constantes do parecer da SAEV;

IV - Execução de galerias de água pluviais com as respectivas bocas de lobo e demais complementos;

V - Fornecimento de todo material e mão de obra para execução da rede de energia elétrica com iluminação pública de acordo com o projeto e memorial descritivo aprovados pela concessionária local, que deverão ser apresentados a Prefeitura do Município de Votuporanga, juntamente com o Plano definitivo, inclusive ao longo das áreas públicas reservadas;

VI - Fornecimento de todo material e mão de obra para execução de pavimentação asfáltica, guias e sarjetas e passeio público, com projeto e memorial descritivo aprovados pela Secretaria Municipal de Obras desta Municipalidade, inclusive ao longo das áreas públicas reservadas;

VII - Fornecimento de todo material e mão de obra para instalação de hidrantes em locais a serem definidos pela SAEV , com apresentação de projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, de acordo com a Lei Municipal nº2049 de 20/dez/1985 (instalação de hidrantes);

VIII - Para os lotes com declividade longitudinal superior a 10% (dez por cento) fazer terraplanagem para compensação e muro de arrimo;

IX – Arborização das áreas de lazer e de todas as vias do loteamento de acordo com padrões e normas fixadas pela Prefeitura;

X – Fornecimento de todo material e mão de obra para sinalização viária vertical e horizontal de acordo com o padrões e normas fixadas pela Prefeitura Municipal;

XI - Proteção do solo superficial;

XII - Rede telefônica de acordo com o padrão da concessionária local e projeto aprovado pela mesma;

XIII - O prazo máximo para execução das obras de infra-estruturas será de 02 anos, contados da data de aprovação do Plano Definitivo, de acordo com a Lei Municipal 2830/96, devendo ser apresentado o cronograma físico financeiro e orçamentos das obras;

XIV – Na forma da Lei, o proprietário do empreendimento deverá oferecer bens imóveis suficientes para garantir o custo total da execução de todas as obras e demais exigências para a implantação do loteamento.

Artigo 2º - Este decreto terá validade de 12 meses após sua publicação.

Artigo 3º - Outras disposições especiais que se fizerem necessárias serão determinadas por Decreto no ato da aprovação definitiva do Plano Urbanístico de que trata este Decreto.

Artigo 4º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sem mais nada a acrescentar, coloco-me a disposição para quaisquer esclarecimentos .

Atenciosamente,

Votuporanga, 14 de julho de 2005.

Gustavo de Souza Fava

Secretário Municipal de Planejamento.

ANEXO D – DECRETO Nº 7 3 4 1, DE 29 DE JUNHO DE 2006



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VOTUPORANGA

Estado de São Paulo - C.N.P.J. n.º 46.599.809/0001-82

Rua Pará n.º 3227 – Centro – fone/fax: (17) 3405-9700 – Cx. P.291 - CEP: 15502-236

DECRETO Nº 7 3 4 1 , de 29 de junho de 2006

=====

(Dispõe sobre aprovação do Plano de Urbanização de uma gleba urbana denominada “**JARDIM DOS YPES**” e dá outras providências)

CARLOS EDUARDO PIGNATARI, Prefeito do Município de Votuporanga, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

Art. 1º. Fica aprovado o Plano de Urbanização de uma gleba, situada neste Município, de propriedade de **Construtora e Incorporadora Poloeste Ltda**, CNPJ 51.854.438/0001-78, gleba essa com área de 66.296,08m² (sessenta e seis mil, duzentos e noventa e seis metros e oito centímetros quadrados), confrontando ao sul com a rua Roraima, ao norte com a rua Paschoalino Pedrazzoli, a oeste com a propriedade de Carmen Eliza Pansani Marin Santo Mauro e outros e a leste com a rua João da Cruz de Oliveira, objeto da Matrícula nº 38.841, conforme plantas, memoriais descritivos, projetos, certificado do GRAPROHAB nº567/2005, Decreto Municipal nº7.099 de 15 de julho de 2005, que fixou as diretrizes mínimas para aprovação do Loteamento e demais documentos que ficarão fazendo parte integrante deste Decreto.

Art. 2º. O Loteamento denominar-se-á **Jardim dos Ypês** e reger-se-á pelas normas ordenadoras e disciplinadoras do Plano Diretor do Município de Votuporanga e desta forma somente serão permitidas construções conforme neste estabelecido e em especial as condições dos recuos frontais que deverão ser de 3 metros em todos os casos a serem conservados ajardinados e desimpedidos de construções de qualquer tipo a não ser aquelas necessárias ao abastecimento de água e energia elétrica.

Art. 3º O proprietário deverá executar às suas expensas e nos prazos fixados pela Prefeitura, os seguintes melhoramentos:

I - Instalações de marcos de concreto de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos e pontos de tangência das vias projetadas;

II - Locação das quadras com instalação de marcos de concreto em todos os vértices e de todos os terrenos com marcos de madeira (frente e fundo);

III - Abertura das vias públicas e das áreas públicas;

IV - Fornecimento de todo o material e mão-de-obra para a execução da rede de distribuição de água potável e rede de escoamento de esgoto sanitário conforme plantas e memoriais descritivos aprovadas pela SAEV; inclusive ligações domiciliares de água potável e esgotos sanitários e as ligações dos troncos do esgoto da rede interna do loteamento até a interligação com o sistema existente de acordo com as diretrizes SAEV – Superintendência de Água e Esgoto de Votuporanga, que ficarão fazendo parte integrante deste Decreto;

V – Fornecimento de todo material e mão-de-obra para a execução de galerias de águas pluviais e demais complementos, inclusive aquelas localizadas nas áreas verdes, conforme projeto, memorial descritivo e orçamento aprovados pela Prefeitura.

VI - Para os lotes com declividade longitudinal superior a 10% (dez por cento) fazer terraplanagem para compensação e muro de arrimo;

VII - Fornecimento de todo material e mão-de-obra para instalação de hidrantes, conforme projeto e memorial descritivo, aprovados pelo Corpo de Bombeiros e SAEV – Superintendência de Água e Esgotos de Votuporanga, de acordo com a Lei Municipal nº.2049, de 20 de dezembro de 1985;

VIII - Fornecimento de todo material e mão-de-obra para execução da rede de energia elétrica com iluminação pública conforme padrões e qualidade definidas pela Secretaria de Obras, Engenharia e Habitação em todas as vias do empreendimento inclusive nos trechos que interligam ao sistema existente nas áreas contíguas já urbanizadas e de acordo com projetos aprovados pela **concessionária local**, inclusive ao longo das áreas públicas reservadas à Prefeitura;

IX - Fornecimento de todo material e mão-de-obra para execução de guias e sarjetas inclusive rebaixamento para portadores de necessidades especiais e passeio público em todas as vias do empreendimento inclusive restituição até a interligação com as existentes nas vias limítrofes e conforme projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, Engenharia e Habitação desta Municipalidade, inclusive ao longo das áreas públicas reservadas;

X - Fornecimento de todo material e mão-de-obra para execução de pavimentação asfáltica, de acordo com a hierarquia viária e tipo específico para cada trecho, conforme tipologia definida pela Prefeitura,

com memorial descritivo aprovados pela Secretaria Municipal de Obras, Engenharia e Habitação desta Municipalidade, em todas as vias do empreendimento inclusive naquelas ao longo das áreas verdes, institucionais e outras definidas no projeto;

XI – Fornecimento de todo material e mão-de-obra para a execução da Arborização de todas as vias do loteamento de acordo com padrões e normas fixadas pela Prefeitura e projeto aprovado;

XII - Fornecimento de material e mão de obra para a execução da Sinalização Viária vertical e horizontal de acordo com o padrão da Prefeitura Municipal.

XIII - Proteção do solo superficial;

XIV – Rede Telefônica de acordo com o padrão da concessionária local e aprovado pela mesma.

Art. 4º. O prazo para execução das obras e serviços acima especificados será de dois anos, contados a partir da data de publicação deste Decreto e conforme cronograma físico-financeiro aprovado;

Art. 5º. Deverá ainda o proprietário do empreendimento, comunicar a Prefeitura do Município de Votuporanga, por escrito, com antecedência mínima de 10 (dez) dias o início de cada obra para que através das Secretarias e Autarquia, se proceda a fiscalização dos materiais a serem empregados bem como dos serviços durante sua execução e posterior aprovação e recebimento das mesmas.

Art. 6º. A Prefeitura do Município de Votuporanga aprovará projetos e expedirá alvarás de licença para edificações e ocupações, ainda que provisórias no presente loteamento, **somente após o cumprimento pelo proprietário do empreendimento das seguintes infraestruturas básicas: rede de distribuição de água potável, rede coletora de esgotos sanitários, rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, guias, sarjetas, passeios públicos e pavimentação asfáltica**, sem prejuízo das demais obras constantes desse Decreto e nos prazos fixados.

Art. 7º. Como a garantia da execução das obras de infraestrutura acima especificadas, a proprietária oferece uma Gleba de terras com 48.000,00 m², avaliada pelo corretor de imóveis Marcelo José Madrid, inscrito no CRECI sob o nº 43.712, por R\$ 677.600,00 (seiscentos e sessenta e sete mil e seiscentos reais) imóvel este destinado à caução em garantia do empreendimento imobiliário denominado loteamento “Jardim dos Ypês”, localizado na Rua Paschoalino Pedrazzoli, no município de Votuporanga - SP. O custo para execução das obras do Loteamento, de acordo com cronograma físico-financeiro apresentado pelo empreendedor, foi orçado em R\$ 614.330,99 (seiscentos e quatorze mil, trezentos e trinta reais e noventa e nove centavos).

Art. 8º. Fica sob responsabilidade e às expensas do proprietário do loteamento as despesas do instrumento público de caução, inclusive o registro do mesmo, que deverá ser providenciado junto com o registro do loteamento e entregue nesta Prefeitura.

Art. 9º. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal “Dr. Tancredo de Almeida Neves”, 29 de junho de 2006.

CARLOS EDUARDO PIGNATARI

Prefeito Municipal

ANEXO E – PARECER 28/06/06

ILMO SR.

CARLOS EDUARDO PIGNATARI

PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VOTUPORANGA

Em atendimento a solicitação da empresa proprietária e após ter realizado análise detalhada de todas as peças integrantes do processo, a legislação pertinente e consultado os arquivos técnicos desta Secretaria, venho oferecer o meu parecer técnico, redigido de forma a subsidiar a elaboração do texto do Decreto de Aprovação Final.

PARECER 28/06/06

Ficam considerados aprovados os Projetos de Urbanização de uma gleba, situada neste Município, de propriedade **de Construtora e Incorporadora Poloeste Ltda**, CNPJ 51.854.438/0001-78, gleba essa com área de 66.296,08m² (sessenta e seis mil, duzentos e noventa e seis metros e oito centímetros quadrados), confrontando ao sul com a rua Roraima, ao norte com a rua Paschoalino Pedrazzoli, a oeste com a propriedade de Carmen Eliza Pansani Marin Santo Mauro e outros e a leste com a rua João da Cruz de Oliveira, objeto da Matrícula nº 38.841, conforme plantas, memoriais descritivos, projetos, certificado do GRAPROHAB nº567/2005, Decreto Municipal nº7.099 de 15 de julho de 2005, que fixou as diretrizes mínimas para aprovação do Loteamento e demais documentos que ficarão fazendo parte integrante deste Decreto.

1 - O Loteamento denominar-se-á **Jardim dos Ypês** e reger-se-á pelas normas ordenadoras e disciplinadoras do Plano Diretor do Município de Votuporanga e desta forma somente serão permitidas construções conforme neste estabelecido e em especial as condições dos recuos frontais que deverão ser de 3 metros em todos os casos a serem conservados ajardinados e desimpedidos de construções de qualquer tipo a não ser aquelas necessárias ao abastecimento de água e energia elétrica.

2 - O proprietário deverá executar às suas expensas e nos prazos fixados pela Prefeitura, os seguintes melhoramentos:

1 - Instalações de marcos de concreto de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos e pontos de tangência das vias projetadas;

II - Locação das quadras com instalação de marcos de concreto em todos os vértices e de todos os terrenos com marcos de madeira (frente e fundo);

III - Abertura das vias públicas e das áreas públicas;

IV - Fornecimento de todo o material e mão-de-obra para a execução da rede de distribuição de água potável e rede de escoamento de esgoto sanitário conforme plantas e memoriais descritivos aprovadas pela SAEV; inclusive ligações domiciliares de água potável e esgotos sanitários e as ligações dos troncos do esgoto da rede interna do loteamento até a interligação com o sistema existente de acordo com as diretrizes SAEV – Superintendência de Água e Esgoto de Votuporanga, que ficarão fazendo parte integrante deste Decreto;

V – Fornecimento de todo material e mão-de-obra para a execução de galerias de águas pluviais e demais complementos, inclusive aquelas localizadas nas áreas verdes, conforme projeto, memorial descritivo e orçamento aprovados pela Prefeitura.

VI - Para os lotes com declividade longitudinal superior a 10% (dez por cento) fazer terraplanagem para compensação e muro de arrimo;

VII - Fornecimento de todo material e mão-de-obra para instalação de hidrantes, conforme projeto e memorial descritivo, aprovados pelo Corpo de Bombeiros e SAEV – Superintendência de Água e Esgotos de Votuporanga, de acordo com a Lei Municipal nº.2049, de 20 de dezembro de 1985;

VIII - Fornecimento de todo material e mão-de-obra para execução da rede de energia elétrica com iluminação pública conforme padrões e qualidade definidas pela Secretaria de Obras, Engenharia e Habitação em todas as vias do empreendimento inclusive nos trechos que interligam ao sistema existente nas áreas contíguas já urbanizadas e de acordo com projetos aprovados pela **concessionária local**, inclusive ao longo das áreas públicas reservadas à Prefeitura;

IX - Fornecimento de todo material e mão-de-obra para execução de guias e sarjetas inclusive rebaixamento para portadores de necessidades especiais e passeio público em todas as vias do empreendimento inclusive restituição até a interligação com as existentes nas vias limítrofes e conforme projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, Engenharia e Habitação desta Municipalidade, inclusive ao longo das áreas públicas reservadas;

X - Fornecimento de todo material e mão-de-obra para execução de pavimentação asfáltica, de acordo com a hierarquia viária e tipo específico para cada trecho, conforme tipologia definida pela Prefeitura, com memorial descritivo aprovados pela Secretaria Municipal de Obras, Engenharia e Habitação desta Municipalidade, em todas as vias do empreendimento inclusive naquelas ao longo das áreas verdes, institucionais e outras definidas no projeto;

XI – Fornecimento de todo material e mão-de-obra para a execução da Arborização de todas as vias do loteamento de acordo com padrões e normas fixadas pela Prefeitura e projeto aprovado;

XII - Fornecimento de material e mão de obra para a execução da Sinalização Viária vertical e horizontal de acordo com o padrão da Prefeitura Municipal.

XIII - Proteção do solo superficial;

XIV – Rede Telefônica de acordo com o padrão da concessionária local e aprovado pela mesma.

3 - O prazo para execução das obras e serviços acima especificados será de dois anos, contados a partir da data de publicação deste Decreto e conforme cronograma físico-financeiro aprovado;

4 - Deverá ainda o proprietário do empreendimento, comunicar a Prefeitura do Município de Votuporanga, por escrito, com antecedência mínima de 10 (dez) dias o início de cada obra para que através das Secretarias e Autarquia, se proceda a fiscalização dos materiais a serem empregados bem como dos serviços durante sua execução e posterior aprovação e recebimento das mesmas.

5 - A Prefeitura do Município de Votuporanga aprovará projetos e expedirá alvarás de licença para edificações e ocupações, ainda que provisórias no presente loteamento, **somente após o cumprimento pelo proprietário do empreendimento das seguintes infra-estruturas básicas: rede de distribuição de água potável, rede coletora de esgotos sanitários, rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, guias, sarjetas, passeios públicos e pavimentação asfáltica**, sem prejuízo das demais obras constantes desse Decreto e nos prazos fixados.

6 - Como a garantia da execução das obras de infra-estrutura acima especificadas, a proprietária oferece uma Gleba de terras com 48.000,00 m², avaliada pelo corretor de imóveis Marcelo José Madrid, inscrito no CRECI sob o nº 43.712, por R\$ 677.600,00 (seiscentos e sessenta e sete mil e seiscentos reais) imóvel este destinado à caução em garantia do empreendimento imobiliário denominado loteamento “Jardim dos Ypês”, localizado na Rua Paschoalino Pedrazzoli, no município de Votuporanga - SP. O custo para execução das obras do Loteamento, de acordo com cronograma físico-financeiro apresentado pelo empreendedor, foi orçado em R\$ 614.330,99 (seiscentos e quatorze mil, trezentos e trinta reais e noventa e nove centavos).

7 - Fica sob responsabilidade e às expensas do proprietário do loteamento as despesas do instrumento público de caução, inclusive o registro do mesmo, que deverá ser providenciado junto com o registro do loteamento e entregue nesta Prefeitura.

Sendo só para o momento, despedimos-nos

Cordialmente

Votuporanga, 29 de junho de 2006.

Arqº. Gustavo de Souza Fava
Secretario de Planejamento.

ANEXO F – DECRETO Nº. 7 3 6 0, DE 26 DE JULHO DE 2006**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VOTUPORANGA****Estado de São Paulo - C.N.P.J. n.º 46.599.809/0001-82**

Rua Pará n.º 3227 – Centro – fone/fax: (17) 3405-9700 – Cx. P.291 - CEP: 15502-236

DECRETO Nº.7 3 6 0, de 26 de Julho de 2006

=====

=====

(Dispõe sobre alteração do Decreto nº. 7.341, 29 de Junho de 2006)

CARLOS EDUARDO PIGNATARI, Prefeito do Município de Votuporanga, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

D E C R E T A:

Art. 1º. Ficam fixadas as alterações complementares exigidas para o processo de registro do loteamento aprovado por esta municipalidade em nome de Construtora e Incorporadora Poloeste Ltda em gleba, situada neste município, com área de 66.296,08m², atualmente de propriedade de Poloeste Negócios Imobiliários Ltda, sito à rua Mato Grosso, nº3.531, 12º andar – sala 123, Patrimônio Velho, no municio de Votuporanga, CNPJ 56.364.367/0001-49.

Art. 2º. Os projetos elaborados em nome de Construtora e Incorporadora Poloeste Ltda aprovados por esta municipalidade serão válidos e representativos da nova situação da titularidade do empreendimento sem alteração.

Art. 3º. O Artigo 7º do Decreto nº 7.341, de 29 de junho de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 7º. Como garantia da execução das obras de infra-estrutura acima especificadas, a proprietária oferece uma Nota Promissória no valor de R\$ 677.600,00 (seiscentos e setenta e sete mil e seiscentos reais) emitida por Poloeste Negócios Imobiliários Ltda, avalizada por Edison Cócolo Martins e Heloísa Helena Frederico Martins. O custo para a execução das obras do loteamento, de acordo com o cronograma físico-financeiro apresentado pelo empreendedor foi orçado em R\$.614.330,99 (seiscentos e quatorze mil, trezentos e trinta reais e noventa e nove centavos).”

Art. 4º. Fica revogado o Artigo 8º do Decreto nº. 7.341, de 29 de junho de 2006.

Paço Municipal “Dr. Tancredo de Almeida Neves”, 26 de Julho de 2.006.

CARLOS EDUARDO PIGNATARI

Prefeito Municipal

Publicado registrado na Divisão de Expediente Administrativo e Legislativo da Prefeitura Municipal, data supra.

SILVIA MARIA ROSSINI

Responsável pela Divisão

ANEXO G – LEI Nº. 3 8 5 3 – DE 29 DE JUNHO DE 2005



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VOTUPORANGA

Estado de São Paulo - C.N.P.J. n.º 46.599.809/0001-82

Rua Pará n.º 3227 – Centro – fone/fax: (17) 3405-9700 – Cx. P.291 - CEP: 15502-236

LEI Nº. 3 8 5 3 – de 29 de Junho de 2005

=====

===

nos

(Dispõe sobre a composição das áreas públicas loteamentos)

DE

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL VOTUPORANGA APROVOU E EU, NOS

TERMOS

DO ARTIGO 53, III, DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO, SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º - Nos loteamentos o total das áreas públicas deverá somar 35 % (trinta e cinco por cento) no mínimo da área total loteada.

Parágrafo único – A critério da Prefeitura e desde que haja necessidade para os fins de garantir a segurança e o bem estar das populações, ou para a futura ampliação de infraestrutura, esse percentual poderá ser ampliado conforme a necessidade verificada em cada caso.

Art. 2º - As áreas públicas nos loteamentos deverão compor-se de, no mínimo, 10% (dez por cento) de espaços livres de uso público - referencialmente na categoria sistema de lazer e 5% (cinco por cento) de Áreas Institucionais, além do sistema viário.

§ 1º . Em glebas de qualquer dimensão onde existam Áreas de Preservação Permanente (APP), será admitida a sobreposição de Área Verde do empreendimento à APP até o limite de 50% (cinqüenta por cento) do total da área destinada aos Espaços Livres de Uso Público e os 50% (cinqüenta por cento) restantes deverão figurar como Sistema de Lazer sendo que estes últimos, não poderão sobrepor-se à APP.

§ 2º . Em glebas que não ultrapassem a área total de 20 hectares e após parecer da Secretaria Municipal de Planejamento atestando não haver necessidade de áreas institucionais, com base nos mapas de distribuição espacial das unidades de saúde, educação, esportes e lazer, segurança pública e meio ambiente e ainda considerada a densidade de ocupação prevista pelo planejamento, poderá ser dispensada ou reduzida a área

institucional desde que mantidos o percentual total de áreas públicas, previsto no artigo primeiro.

Art. 3º - O número de entidades de Áreas Livres de Uso Público destinadas a Sistemas de Lazer, poderá ser, no máximo, igual ao número total de lotes do empreendimento e o número de entidades de Área Institucional deverá ser de, no máximo, 3 (três) em glebas com áreas loteadas de até 15 hectares, 5 (cinco) para glebas com a áreas loteadas maiores de 15 hectares e menores de 30 hectares e uma entidade a cada 10 hectares de área loteada para glebas maiores de 30 hectares .

Parágrafo único – Nos casos em que devido à necessidade de concentração das entidades para abrigar empreendimentos ou atividades de interesse da comunidade, a Prefeitura poderá exigir que o número de entidades seja menor e com dimensões apropriadas.

Art. 4º - Nas áreas públicas destinadas a Sistema de Lazer, a área mínima de qualquer entidade não poderá ser inferior a 50 m2 e largura ou comprimento de no mínimo 5 metros, excetuando-se aquelas em que por força da lógica geométrica da composição urbanística dimensões menores sejam necessárias e desde que tal solução seja limitada a 10% (dez por cento) do total das entidades.

Art. 5º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Paço Municipal “Dr. Tancredo de Almeida Neves”,

29 de junho de 2005.

CARLOS EDUARDO PIGNATARI
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Divisão de Expediente Administrativo e Legislativo da Prefeitura Municipal, data supra.

MARIA IZABEL RAMALHO DE OLIVEIRA
Diretora de Divisão

ANEXO H – CERTIFICADO GRAPROCHAB Nº 567/2005

CERTIFICADO GRAPROHAB Nº 567/2005

O GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelo Decreto Estadual nº 33.499, de 10 de julho de 1991, e de conformidade com o prescrito no artigo 2º, § 1º do citado Decreto, expede o presente Certificado de Aprovação de Projeto Habitacional para Fins Residenciais com base no que consta no Protocolo GRAPROHAB nº 7728 em face dos pareceres técnicos e conclusivos apresentados nas condições a seguir especificadas:

Proprietário: **CONSTRUTORA E INCORPORADORA POLOESTE LTDA.**

Endereço: **RUA MATO GROSSO, Nº 3531 – SALA 122 – 12º ANDAR – VOTUPORANGA – SP**

Empreendimento: **LOTEAMENTO “JARDIM DOS IPÊS”**

Localização: **AVENIDA PASCHOALINO PEDRAZZOLI – VOTUPORANGA – SP**

1 - ÁREAS DA GLEBA

ESPECIFICAÇÃO	ÁREAS (m²)	%
1. Área de lotes (nº de lotes – 126)	42.970,34	64,82
2. Áreas Públicas		
2.1- Sistema Viário	16.051,38	24,21
2.2- Áreas Institucionais (equipamentos urbanos e comunitários)		
2.3- Espaços Livres de Uso Público		
2.3.1 – Áreas Verdes		
2.3.2 – Sistema de Lazer	7.274,36	10,97
3. Outros (especificar)		
4. Área loteanda	66.296,08	100,00
5. Área Remanescente		
6. TOTAL DA GLEBA	66.296,08	100,00

ÓRGÃO OU EMPRESA	A	D	ASSINATURA DO RESPONSÁVEL
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO	X		
SECRETARIA DA HABITAÇÃO		X	
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE	X		
SECRETARIA DA SAÚDE		X	
CETESB	X		
ELETROPAULO		X	
CPFL		X	
ELEKTRO	X		
SABESP		X	
COMGÁS		X	
CORPO DE BOMBEIROS		X	
EMPLASA		X	

Legenda: A - aprovado o projeto

D - dispensada a análise do projeto